

Park-Retreat Estate 1,7 Hektar



Objektnummer: 2000/8054

Eine Immobilie von Paul Ochsenhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7423 Pinkafeld
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,81 m²
Nutzfläche:	111,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	630.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Ochsenhofer

Paul Ochsenhofer Immobilien
Liebhartstalstraße 41
1160 Wien



















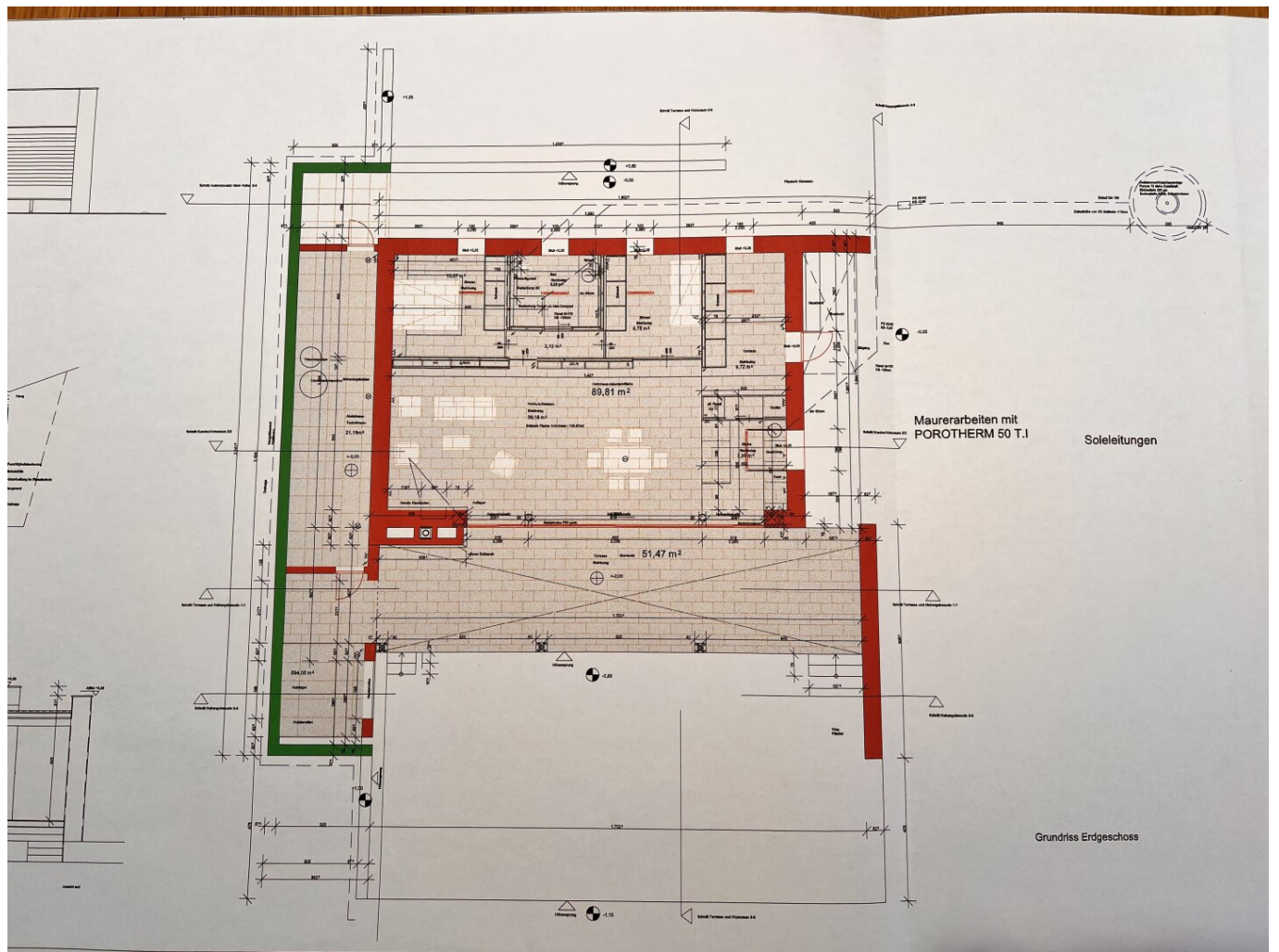








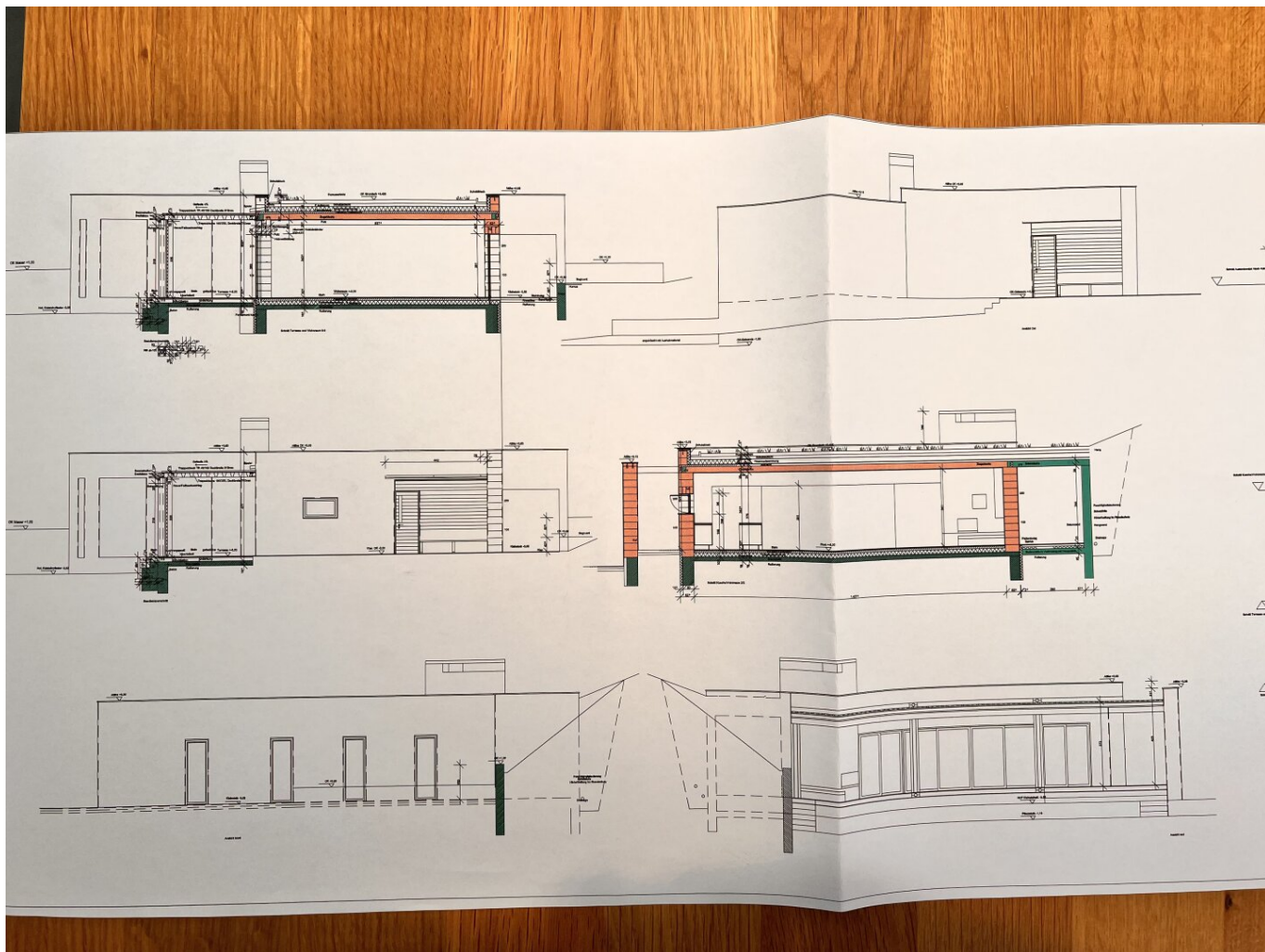


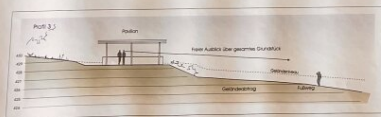
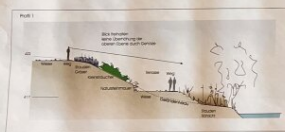
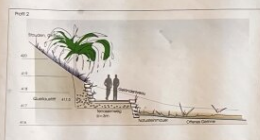


Maurerarbeiten mit
POROTHERM 50 T.I

Soleleitungen

Grundriss Erdgeschoss





- Intensivwiese - Rasen
- Extensivwiese - Blumen
- Schotterrasen
- Kleinstbüschel
- Strauchhecke
- Stauden, Gräser
- Feuchte bis nasse Standorte
- Feuchte bis frische Standorte
- frische bis trockene Standorte



Verringern der Grabensituation und Raumkantenentwicklung der Böschung

Bereichsweise Abtrag der Böschungsoberkante

Keine Überhöhung der oberen Ebene durch große Gehölze auf den Böschungen

Verringern des Gehölzbestandes

Verdichten und Verstärken der Grundrucksituation durch Gehölzpflanzungen

Verbindung der beiden Ebenen durch Terrasse

Herausarbeiten und Betonung der unterschiedlichen Standorte und Raumqualitäten

Uferbereiche der Teiche
Feucht und Nassbereiche im Nahbereich der Teiche bzw. Einzugsbereich der offenen Zuflüsse

Schattiger "Aubereich" an der östlichen Grundstücksgrenze

Quellentfassung mit Natursteinmauer

Gestaltung der Quellabläufe

Bühnenartige Kleinstauden- und Stauden auf den Böschungen

Obstwiese auf den zwei östlichen Terrassen

Blumenwiese auf der oberen Ebene mit abgestufter "Waldkante" an der südlichen Grundstücksgrenze (Stauden, Stauden)

Bereichsweise vorgestrichene Pflanzgruppen mit Stauden und Stauden um die Längswand der oberen Ebene zu brechen

Feuchter Laubwald - Senke mit Immergrün

Betonung der Schwellen- und Verbindungsfunktion der Terrasse zwischen den beiden Ebenen des Grundstückes durch Natursteinmauer

Wege und Ruheplätze

Platz am Teich bzw. an der Quelle

überdachter Aussichtspunkt bzw. "Teichplatz" in erhöhter Lage im Nahbereich des geplanten Hauses

Die Wege verbinden die unterschiedlichen Räume

Die Wegführung auf der oberen Ebene im Böschungsbereich ermöglicht Ausblicke über das gesamte Grundstück

Waldflächen Auenwaldcharakter
Keine Bepflanzungsmaßnahmen
der Selbsterhaltung überlassen
ev. Baumpflanzungen (Eiche, Traubeneiche) im
Bereich der Anschüttungen um Artenvielfalt zu erhöhen
sehr geringe Pflegeintensität
ev. selektives Auslichten von Gebülszuwuchs

Extensivwiese
Bepflanzungsmaßnahmen
Ansaat der offenen Flächen mit Landschaftsgräsern
Mäßige Pflegeintensität
2x jährliche Mähd (Sommer, Herbst)

Intensivwiese, Rasen
Bepflanzungsmaßnahmen
 Grasmischung und Pflegeintensität abhängig von der zukünftigen Nutzung
 (hausnahe Spiel- und Aufenthaltsbereiche)
hohe Pflegeintensität
 bei Nutzung als zukünftige, intensiv genutzte, hausnahe Freiräume

Hochtaiden
Bepflanzungsmaßnahmen
truppweise Pflanzung von Hochtaiden
1. Pflanzenliste (robuste, wüchsigere Arten)

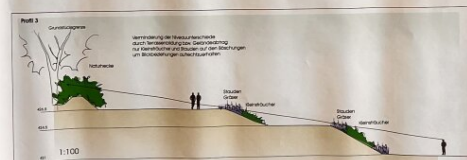
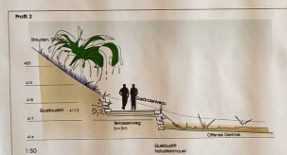
Pflegeintensität
In den ersten 3 Jahren Überwachung durch "Einkeuber
verhindern
1x jährliche Mahd im Spätherbst

Verlängerungsröhricht, bodennasse Randzone
Bepflanzungsmaßnahmen
natürlicher Aufwuchs, stuppweise Pflanzung von
Stauden lt. Tabelle
Pflegeintensität
in der Antriebsphase Überwachen von "Unkrautem
verändern
1x jährlich Mahd (Spätherbst)

Hochstauden
Keine Bepflanzungsmaßnahmen
natürlicher Aufwuchs
geringe Pflegeintensität
1x jährliche Mahd (Spätherbst)

Flachwasserbereiche
Bepflanzungsmaßnahmen
natürlicher Aufwuchs, lokal Einbringen von Pflanzen
s. Tabelle

geringe Pflegeintensität
Entfernen von Gehölzaufwuchs

[illegible][illegible]

Befruchtungskonzept Hochstauden: Pflanzung gleicher Hochstaudenarten in größeren Trupps. Die Ausdehnung der Pflanzentrippe erfolgt nach Vermeidung von Gewässern und Robustheit der Pflanze (Lüten und Wässern) bis zum Zusammenwachsen der Staudenflächen muss gewährleistet sein (bei ca. 3 Jahre mit abnehmender Intensität). Natürlich auftretende Stauden werden, sofern sie zum Gesamtbild passen einbezogen.

Befruchtungskonzept Kleinsträucher: Pflanzung gleicher Gehölzarten in größeren Trupps. Die ausgewählten Arten bleiben niedrig (z.T. wüchsiges Bodendeckende) und sind blühfähig. Pflege (Lüten und Wässern) bis zum Zusammenwachsen der Gehölzflächen muss gewährleistet sein.

robuste Blütenstauben					
Name (botanischer Name)	Heim. deutsch	Farbe / Blütezeit	Höhe	Wasserpot.	Besondere Eigenschaften
Amorpha canescens	Silberflocke	weiß	1,5	3-5	
Agrostis alba / A. vulgaris	Mackenziehre / Vieg	hellviolett	60	3-5	
Ornithoglossum	Opium	rosa/weiß	80	3-5	Zinnkraut
Echinops purpureus	rotter Sonnenhut	purpurn-violett	80	3-5	
Helianthus scaberrimus	Sonnenhut	gelblich-weiß	80	3-5	
Hemerocallis	Taglilie	weiß / farbig-violett	40-100	4-5	hermitesche Farne
Impatiens	Schwekulla	violett / farbig-violett	60-100	4-5	
Rubus laetifolius / canadensis	gehob. Sonnenhut	hellviolett	60	4-5	lange Blütezeit
Hebe		weiß	30	4-5	
Sedum leucanthemum / spectabile	Fettwinde	rosa/violett	60	3-4	

Objektbeschreibung

Ein exklusives Anwesen der Extraklasse gelangt zum Verkauf. Eingebettet in einen traumhaften über 17.000m² (über 1,7Hektar) großen Parkgarten präsentiert sich das darauf befindliche ebenerdige Design-Highlight in erstklassigem Zustand. Das beeindruckende parkähnliche Grundstück war bis vor einigen Jahren im Besitz der Familie Herberstein, die aktuellen Eigentümer haben bei der Errichtung des Hauses auf höchste Standards gesetzt, um der besonderen Anmutung dieses Anwesens zu entsprechen.

Top Features:

- 17.565m² = über 1,7 Hektar Grund in bester Stadtrandlage
- Über 300m Länge und stellenweise über 70m Breite - groß genug für ein Par4 beim Golf
- Supermarkt fußläufig in Steinwurfdistanz
- Absolute Alleinlage umgeben von Wald - komplett sichtgeschützt
- Teichanlage im Schatten von altgewachsenem Baumbestand
- Baujahr 2007
- Photovoltaik-Anlage
- Ca. 110m² Wohnfläche
- Ca. 51m² Terrasse
- Schlafzimmer mit Bad énsuite
- Zweite Schlafnische für Gäste

- 2.Dusche separat
- 2.WC
- Hochwertige Ausstattung
- Großzügige Fensterflächen holen den Garten ins Wohnzimmer
- Exklusive Designer-Tischlereinbauten
- Ein offener Kamin schafft zusätzliche Behaglichkeit
- Fußboden-Elektroheizung, Luftwärmepumpe vorinstalliert (Kostenvoranschlag vorliegend)
- Voll ausgestattete Tischler-Einbauküche
- Alarmanlage
- Praktischer Wirtschaftsraum
- Bereits baugenehmigt jedoch nicht umgesetzt wurde ein ca. 70m² großer zusätzlicher Bauteil - zusätzliches Entwicklungspotenzial
- Knapp 3.000m² sind Bauland - zusätzliches Entwicklungspotenzial
- Alle Zimmer verfügen über einen eigenen, ebenerdigen Ausgang in den Garten
- Zwei separate Einfahrten

- Garage
- Eigener Brunnen mit Hebepumpe
- Sehr gute Infrastruktur durch Nähe zu Stadtzentrum und Geschäften des täglichen Lebens
- Wien erreichbar in einer Stunde
- Graz erreichbar in 40 Min

Rufen Sie jetzt an, ich informiere Sie gerne!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://paul-ochsenhofer.service.immo/registrieren/de) - <https://paul-ochsenhofer.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <8.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap