WOLFSGRABEN: Traumhaftes Luxus-Chalet in absoluter Grünruhelage



Objektnummer: 2693

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	653,00 m²
Nutzfläche:	1.500,00 m²
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	7
Garten:	15.648,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	5.850.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Hansy

Hansy GmbH
Sauerhofstraße 10
2500 Baden





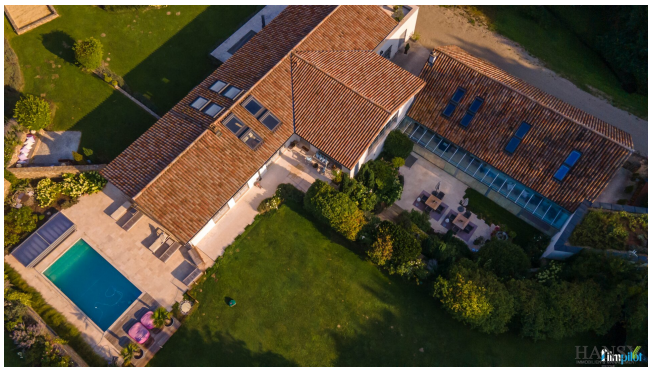













HANSY








NEW CALLS
























HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT


HANSY


HANSY








HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT


HANSY


HANSY

















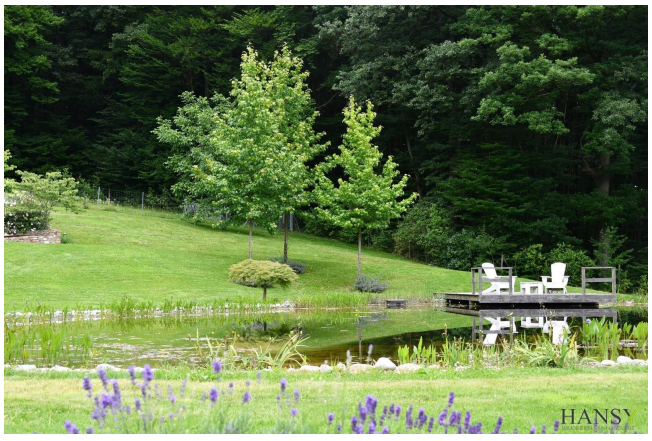


























Fahrzeiten

Wien Oper



47 min

Shopping Center Süd



31 min



Wolfsgraben

43 min

Flughafen Wien



18 min

Auhof Center Wien



HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

Objektbeschreibung

Dieses atemberaubende Haus, ein wunderschönes Chalet, bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und luxuriöses Leben brauchen. Mit einer beeindruckenden Fläche von 653,24m² bietet diese Immobilie reichlich Platz für Ihre ganze Familie und sogar noch mehr.

Das Anwesen befindet sich rund 15 Minuten westlich von der Wiener Stadtgrenze. Über eine gut gepflegte Forststraße gelangt man zu diesem einmaligen Gebäude, das bereits 1799 erwähnt wurde. Direkte Nachbarn gibt es keine.

Das Anwesen besteht aus zwei verbundenen Gebäuden, von denen das eine im Jahr 2012 zur Gänze neu erbaut wurde, während der andere Teil, ursprünglich aus dem Jahre 1799, im gleichen Jahr komplett saniert wurde. Die Außenanlagen wurden ebenfalls zu dieser Zeit komplett neugestaltet und u.a. im Jahr 2016 zu den 50 Schönsten Privatgärten Europas gekürt.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Wolfsgraben, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich unmittelbar bei Wien. Hier können Sie die Ruhe und Schönheit der Natur genießen, sie werden sich in Ihrem eigenen privaten Rückzugsort wohlfühlen und jeden Tag mit einem atemberaubenden Blick auf die grünen Hügel und Wälder aufwachen. Das über 22.000m² große Grundstück unterteilt sich in 2.500 m² Bauland, 15.648 m² Grünland und 4.485 m² Wald.

Dieses Haus ist nicht nur großartig gelegen, sondern auch in einem neuwertigen Zustand. Es wurde mit viel Liebe zum Detail gebaut und bietet ein modernes und stilvolles Design, das jeden anspricht. Die hochwertigen Materialien und die exquisite Ausstattung lassen keine Wünsche offen. Sie werden sich sofort in die offene und helle Atmosphäre verlieben, die von den großen Fenstern und dem großzügigen Raumkonzept geschaffen wird. Alle Gebäude sind mit Kaminen ausgestattet. Das Haus verfügt über mehrere Schlafzimmer, die alle geräumig und gemütlich sind. Die Badezimmer sind alle modern und luxuriös ausgestattet, so dass Sie sich wie in einem Fünf-Sterne-Hotel fühlen werden.

Besondere Eigenschaften des Anwesens:

Es gibt zwei – durch einen Wintergarten - miteinander verbundene Gebäude, die sich auch gut für eine Großfamilie oder ein Mehrgenerationenhaus eigenen würde. Neben den beiden Hauptgebäuden gibt es ein Gästehaus aus dem Jahr 2017, das als Bediensteten-Haus dient und alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Leben bietet.

Hauptgebäude / Neubau

Der „Neubau“ besteht aus einem Untergeschoss und einem Obergeschoss, verfügt über eine Pelletsheizung, Fußbodenheizung und hochwertige Natursteinböden. Man betritt das Haus

durch ein großes und elegantes Foyer, mit einem Schrankraum mit einem großen Schuh- und Abstellraum.

Ebenso gibt es im Foyer versteckte Garderoben / Stauräume. Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Fitnessraum, eine Saune, sowie ein Indoor-Pool mit Gegenstromanlage in einem eigens klimatisierten und isolierten Raum. Stau- und Technikräume ergänzen das Untergeschoss.

Das Obergeschoss ist mit Wintergarten, einer Galerie mit Bibliothek, einem großzügigen Wohnzimmer, 2 WCs, 2 Badezimmern, 2 Schlafzimmern, Schrankraum und Terrassen ausgestattet. Sowohl im Wohnzimmer, also auch im Wintergarten – mit Ausgang zum Outdoor-Pool, sind alle Anschlüsse für eine weitere Küche vorhanden.

Das historisches Gebäude :

Das zweite Gebäude ist ein historisches, jedoch komplett saniertes Bauwerk mit hochwertigen Natursteinböden und Steinwänden.

Es besteht aus einer 80 m² großen Wohnküche (mit einer großen Granitkochinsel mit Gaggenau-Geräten), einer 20 m² großen „Nutzküche“ (ebenfalls mit Gaggenau-Geräten), 2 Zimmern, WC und Bad. Über eine Wendeltreppe gelangt man auf eine Galerie, die als weiteres Schlafzimmer mit eigenem Wohnzimmer genutzt werden kann.
Ein Wintergarten verbindet das Gebäude 1 mit dem Gebäude 2, sowie der Garage mit Werkstatt und Bad / WC.

Ein charmanter, großzügiger mediterraner Innenhof, windgeschützt durch Natursteinmauern, mit einem historischen französischen Brunnen sowie einem Edelstahl-Wasserfall rundet das Gesamtbild ab.

Das Grundstück bietet zudem eine großzügige Doppelgarage von 90 m² mit elektrischen Toren, Natursteinboden mit Fußbodenheizung, zusätzlich einer großen Werkstatt, mit eigenem Eingang und kleinem Vorplatz, Küchenzeile und Badezimmer.

Ein 60m² großes Gäste- Angestelltenhaus ist ebenfalls vorhanden, sichtgeschützt von den Hauptgebäuden. Es verfügt über ein Schlafzimmer, eine Wohnküche, ein Bad/WC und wird mit einem Kaminofen sowie Decken-IR-Heizpaneelen beheizt. Neben dem Gartenhaus befinden sich zwei geräumige Geräteschuppen, einer davon isoliert, sowie ein moderner Erdkeller.

Gartenanlage:

Die Gartenanlage wurde von einem renovierten Gartengestalter geplant und angelegt. Handgefertigte Natursteinmauern vermitteln ein mediterranes Gefühl. Ein großer Naturteich (über 600m² und bis 3m Tiefe) mit Steg ist der Mittelpunkt. Neben einem

Edelstahl-Outdoorpool gibt es weiters einen hochwertigen Whirlpool für 4 Personen, einen Boccia-Platz (Originalmaße mit Natursteinbanden), sowie 15 Corten-Stahl-Hochbeete, einen Grillplatz für 15 Personen, sowie weitere Sitz- und Ruheplätze. Der gesamte Garten wurde neu angelegt, der Altbaumbestand allerdings erhalten. Vor dem Haus fließt ein Bach, es gibt etliche sehr alte Bäume am Grundstück.

Der Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Mit einer Fläche von 653,24m² bietet er viel Platz für Ihre Familie und Freunde, um gemeinsam Zeit im Freien zu verbringen. Gestalten Sie ihn nach Ihren eigenen Vorstellungen und genießen Sie die warmen Sommerabende auf Ihrer Terrasse, während Sie den Sonnenuntergang über den Bergen beobachten.

Nehmen Sie sich die Zeit, um diese Immobilie persönlich zu besichtigen und lassen Sie sich von ihrem Charme und ihrer Schönheit überzeugen. Sie werden nicht enttäuscht sein, denn dieses Haus bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Lebensqualität, die Sie sich schon immer gewünscht haben.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Traumhaus in Wolfsgraben begrüßen zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap