Einzigartiges Anwesen – repräsentative Jahrhundertwendevilla mit Bergblick



Objektnummer: 477

Eine Immobilie von Immobilienservice Hofer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2640 Gloggnitz
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	280,00 m²
Kaufpreis:	698.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michaela Hofer

Immobilienservice Hofer
August-Fabbri-Straße 7
2640 Gloggnitz

T +43 676 691 39 04

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























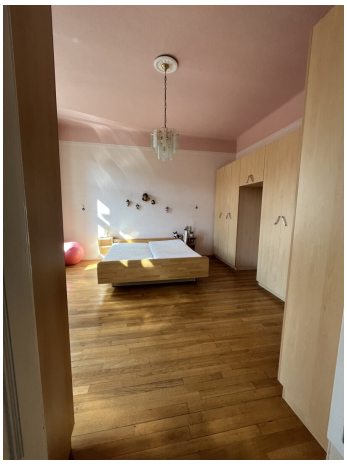














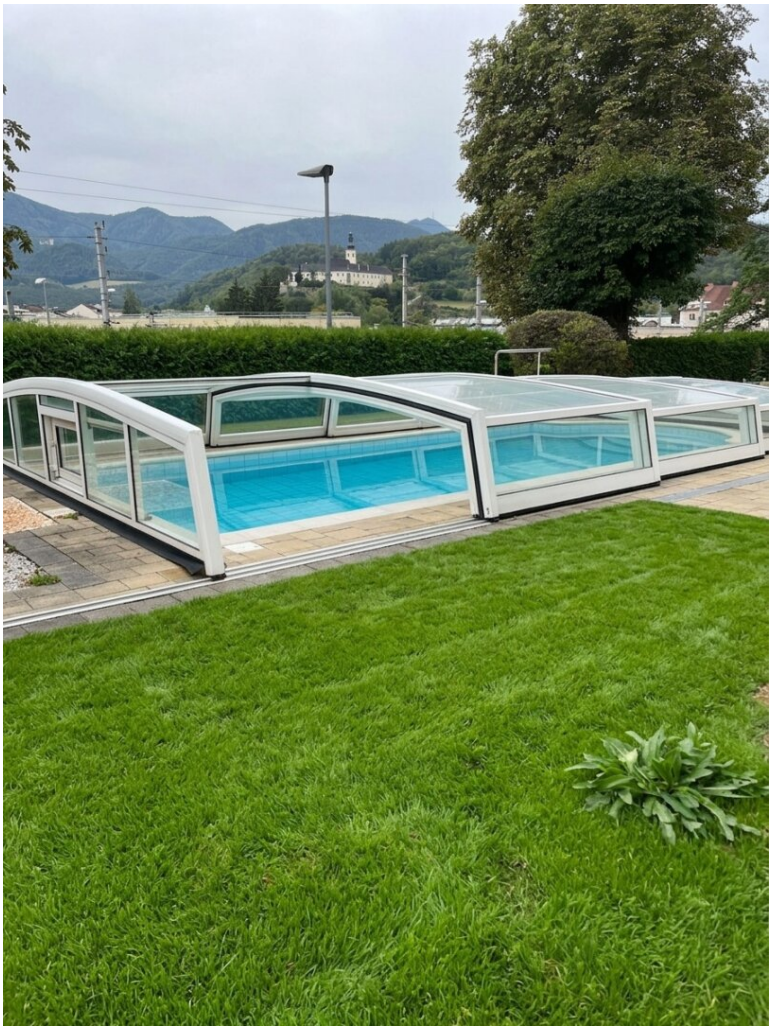
























Objektbeschreibung

Repräsentative Jahrhundertwendevilla in außergewöhnlich privater Lage mit Blick auf die niederösterreichische Bergwelt

Ein weitläufiges Grundstück mit wunderschönem Pool, eigenem Wald und beeindruckendem Bergblick

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2640 Gloggnitz.

Das Anwesen verbindet historischen Charme und großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlichen Maß an Privatsphäre.

Auf rund 280 m² Wohnfläche erwarten Sie herrschaftliche Räumlichkeiten mit besonderem Flair. Ergänzt wird das Anwesen durch rund 2.000 m² Bauland sowie ca. 9.000 m² Waldgrundstück – viel Platz, Privatsphäre und Natur direkt vor der eigenen Haustüre.

Wohnen mit Charakter

Bereits beim Betreten vermittelt die Villa ein außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl. Hohe Räume, großzügiger Wohnsalon, Bibliothek, historische Veranden und Kachelöfen verleihen dem Haus den besonderen Charakter einer klassischen Jahrhundertwendevilla.

Erdgeschoss

- repräsentativer Eingangsbereich und Flur
- Küche
- Bibliothek
- großzügiger Wohnsalon
- drei weitere Zimmer

- Badezimmer
- WC
- Veranda mit herrlichem Ausblick

Obergeschoss

- Galerie
- drei Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- WC
- Schrankraum
- zwei Kabinette
- Veranda mit beeindruckendem Fernblick

Das Gebäude ist zudem unterkellert. Hier befinden sich unter anderem der Heizraum, Lagerräume, eine Infrarotkabine sowie der Tankraum.

Pool, Garten und außergewöhnliches Grundstück

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige, terrassenförmig angelegte Grundstück.

Im ebenen Gartenbereich befindet sich ein überdachter Pool, der das Anwesen gerade in den Sommermonaten zu einem privaten Rückzugsort macht.

Ob entspannte Stunden am Pool, gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden oder einfach die Ruhe und Natur genießen – hier entsteht Lebensqualität, die weit über das klassische Wohnen hinausgeht.

Garage und Carport ergänzen das großzügige Platzangebot der Liegenschaft.

Ein Ausblick, der jeden Tag besonders macht

Von den Veranden eröffnet sich ein wunderschöner Blick in die umliegende Berglandschaft.

Die Nähe zu Rax und Semmering macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die Natur, Bewegung und Erholung schätzen. Wandern, Wintersport, Ausflüge und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustüre.

Gleichzeitig steht die Region für die traditionsreiche Sommerfrische, Kultur und Veranstaltungen wie die Festspiele in der Umgebung.

Damit bietet dieses Anwesen zu jeder Jahreszeit eine besondere Lebensqualität – vom Sommer am eigenen Pool bis zum Winter in der nahegelegenen Berg- und Skiregion.

Sehr gute Lage für Familie und Beruf

Trotz der naturnahen Lage müssen Sie auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten.

Gloggnitz verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Bahnhof, Busverbindungen sowie die rasche Anbindung an die S6 Semmering Schnellstraße machen den Standort auch für Pendler interessant.

Damit verbindet die Liegenschaft zwei Welten: Ruhe, Natur und Privatsphäre auf der einen Seite – gute Erreichbarkeit und Infrastruktur auf der anderen.

Gepflegt und laufend modernisiert

Das Gebäude wurde über die Jahre laufend renoviert und gepflegt. Unter anderem wurden Arbeiten an Fenstern, Fassade, Dach und Elektrik vorgenommen.

Beheizt wird die Villa mittels Öl-Zentralheizung. Zusätzlich sorgt ein wunderschöner Kachelofen im Wohnsalon für eine besonders angenehme Atmosphäre.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an eine

Hackschnitzel-Nahwärmeversorgung.

Eine Liegenschaft für Menschen, die das Besondere suchen

Diese Villa ist mehr als nur ein großzügiges Wohnhaus.

Sie ist ein Rückzugsort für Menschen, die Platz, Natur, Privatsphäre und besondere Lebensqualität miteinander verbinden möchten.

Ob für eine Familie mit großzügigem Platzbedarf, Naturliebhaber, Wanderbegeisterte oder Menschen, die einen repräsentativen Lebensmittelpunkt in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs suchen:

Dieses Anwesen muss man erleben.

Rund 280 m² Wohnfläche.

Ca. 2.000 m² gepflegter Garten mit Pool

Ca. 9.000 m² Wald.

Garage. Carport.

Rax und Semmering vor der Haustüre.

Und ein Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap