

Elegantes Herrenhaus mit weitläufigem Naturgarten Nahe der Stadtgrenze Wien



Objektnummer: 4919

Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2304 Wagram an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	750,00 m ²
Nutzfläche:	960,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	4
Keller:	161,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Komm.-Rat. Ing. Gerda Chalupa

Chalupa Immobilien Services GmbH
Schottenbastei 6
1010 Wien

T +43 1 533 95 45 30























Objektbeschreibung

Eingebettet in eine malerische Grünlandschaft bietet dieses imposante Anwesen mit seinem prachtvollen Altbaumbestand und einem naturnahen Schwimmbiotop eine perfekte Rückzugsmöglichkeit vom hektischen Alltag.

Objektbeschreibung

Auf dem weitläufigen Grundstück von ca. 1,4 Hektar befinden sich ein charmantes Herrenhaus, zwei Nebengebäude und eine großzügige Grünfläche. Der liebevoll gestaltete Naturpark besticht durch eine Vielfalt an Pflanzen, darunter Flieder-, Jasmin-, Haselnuss- und Holundersträucher sowie zahlreiche Obst- und Gemüsepflanzen.

Aufteilung des Herrenhauses

Das Herrenhaus zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus:

Erdgeschoss:

- Große, elegante Küche mit schwarzen Hochglanz-Fronten und Granitarbeitsplatte
- Hochwertige Ausstattung mit Dampfgarer, Mikrowelle, extragroßem Backrohr (90 cm), Gasherd mit Teppanyaki-Platte, sowie diversen Kühl- und Gefriergeräten
- Offener Kamin für ein behagliches Ambiente
- Angrenzendes Esszimmer
- Überdachter Wintergarten mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse
- Terrasse mit Infrarot-Heizstrahlern, nutzbar auch in den kälteren Monaten
- Charmante Außenküche mit Pizzaofen, Kachelofen, Grill und Selchofen
- Zwei Gästezimmer mit jeweils eigenem Duschbad
- Zusätzliches Zimmer, nutzbar als Wohnzimmer

Obergeschoss:

- Sechs getrennt begehbare Zimmer

- Zwei Bäder (großes Masterbad und kleineres Duschbad)
- Offener, begehbare Schrankbereich für reichlich Stauraum

Dachgeschoss:

- Offener Dachraum mit imposanter Raumhöhe
- Helle, großräumige Gestaltung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Schlafzimmer, kleine Küche und Badezimmer für einen privaten Bereich

Nebengebäude

Villa Kunterbunt (rechter Nebenbau):

- Einliegerwohnung mit Küche, großzügigem Wohnzimmer und Bad im Erdgeschoss
- Obergeschoss mit weiterem Wohnbereich, separatem Schlafbereich und Lagerräumen
- Wildkühlzelle für Fleischaufbereitung und -lagerung

Linkes Nebenhaus:

- Garage mit zwei Stellplätzen, elektrisch öffnendes Sektionaltor
- Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC

Ausstattung & Highlights

- 2013 erworben und damals aufwendig saniert
- Moderne Gasheizung ersetzt ehemalige Pellet-Heizung
- Klimaanlage in allen wesentlichen Räumen
- das Dach wurde damals überholt und die Fassade gedämmt
- 2 Meter hohe Zäune entlang der Grundgrenze

- Großes Einfahrtstor im hinteren Bereich
- Moderne Alarmanlage sorgt für Sicherheit
- Wellnessbereich mit Whirlpool und natürlichem Schwimmbiotop
- Umgeben von einer reichhaltigen Flora und Fauna, ein wahres Naturparadies

Ein einzigartiges Anwesen, das Erholung, Natur und Exklusivität auf höchstem Niveau vereint!

Miet- und Kaufdetails

Die Liegenschaft ist derzeit bis **14.1.2028 befristet vermietet**. Der monatliche Pauschal - Bruttomietzins beträgt € 4.730,-

Das im Haus befindliche Inventar ist im Kaufpreis nicht enthalten, nur die fixen Verbauten wie Küche und Bäder.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <4.500m

Arzt <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.000m

Schule <4.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Post <4.500m

Polizei <4.500m

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap