

Attraktives Anwesen in Einzellage am Rand des Wienerwaldes mit eigenem Schwimmteich, Sporthalle und Hallenbad

Dieses einzigartige Anwesen mit ca. 18.000 m² Grundstücksfläche liegt in einem kleinen uneinsichtigen Tal am Rand des Wienerwaldes mitten im Grünland. An der Grundgrenze fließt ein kleiner Bach und an das großzügig angelegte Wohnhaus mit Hallenbad und Sporthalle grenzt ein 1500 m² großer Schwimmteich mit Saunahütte, eine große Wiese und ein alter Eichenwald.

Das Haus, in dem meine Eltern bis zum Tod meines Vaters 30 Jahre lange gewohnt haben, bietet alle Annehmlichkeiten wie Zentralheizung, Klimaanlage, Zentralstaubsauger und Materiallift. Es liegt zwar abgeschieden mitten auf dem Land, ist jedoch mit dem Auto nur eine knappe halbe Stunde von Wien entfernt. Ideal für alle, die die Ruhe und Abgeschiedenheit des Landlebens suchen, die Stadt aber nicht ganz hinter sich lassen können oder wollen.

Wer seine Privatsphäre zu schätzen weiß, ist hier besonders gut aufgehoben, weil das Grundstück absolut uneinsichtig ist und die nächste Siedlung so weit entfernt liegt, dass man völlig ungestört bleibt. Vor mehr als 100 Jahren gab es an diesem Ort ein Kohlebergwerk, dessen Stolleneingänge auch heute noch sichtbar sind. Ansonsten ist davon jedoch nicht mehr viel zu bemerken, da die Vegetation mittlerweile von der Landschaft Besitz ergriffen hat.

Spezifikationen:

Auf etwa 1000 m² Nutzfläche, davon etwa 360 m² reiner Wohnnutzfläche (ohne Kellergeschoss, Schwimmhalle, Squashcourt und ausgebautem Dachboden) hat das Objekt folgendes zu bieten:

- ein weiträumiges Wohnzimmer mit offenem Kamin und großzügiger Terrasse
- 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 Esszimmer und 1 Wohnzimmer
- ein großes Esszimmer, eine bestens ausgestattete Küche mit Speis und Wirtschaftsraum
- eine große Galerie im Obergeschoss mit eigenem Kamin
- drei separate Zimmer im Obergeschoss mit jeweils eigenem Bad und Balkon
- einen ausgebauten Dachboden mit eigenem Badezimmer
- ein luxuriöses Hallenbad mit eigenem Badezimmer und Sauna im Freien
- eine Sporthalle, die aufgrund ihrer Größe bestens als Squashcourt geeignet ist
- ein weitläufiges Kellergeschoss mit Garage, Werkstatt, Lager und 2 gemütlichen Stüberl
- einen Garten mit Hochbeeten und einen geräumigen Geräteschuppen mit Holzlager

Zustand:

Das Gebäude wurde beginnend in den späten 80er Jahren errichtet und Anfang der 90er Jahre fertiggestellt. Die Wände wurden in Massivbauweise mit Durisol errichtet und haben eine dem damaligen Standard entsprechende Vollwärmeschutzfassade.

Im gesamten Haus gibt es eine Zentralheizungsanlage mit Fußbodenheizung. Die Anlage kann mit Öl oder Holz befeuert werden, wobei der Ölheizungskessel erst vor wenigen Jahren getauscht wurde. Ansonsten ist die Heizungsanlage aufgrund ihres Alters als

sanierungsbedürftig einzustufen.

Der Einrichtungsstil kann als „gediegen“ und der Einrichtungsstandard als „gehoben“ bezeichnet werden, wobei im ganzen Haus dunkles Holz vorherrschend ist. Am Boden wurde Eichenparkett und Solnhofer Schiefer verlegt.

Allgemein kann der Zustand als gepflegt, aber „in die Jahre gekommen“ beurteilt werden, sodass in den nächsten Jahren Sanierungsmaßnahmen an Heizung, Fenstern und Außenanlagen notwendig sein werden.

Flächenaufstellung:

Kellergeschoss:

Nutzfläche 341,82 m²

Garage 50,77 m²

Werkstatt 14,13 m²

Materiallift 1,10 m²

Lager (Keller) 49,34 m²

Stüberl (Keller) 28,50 m²

Stüberl 31,62 m²

Heizraum 16,44 m²

Tankraum 19,54 m²

Gang 5,75 m²

Stiege 10,69 m²

Pooltechnik 113,94 m²



Erdgeschoss:

Gesamtnutzfläche 405,42 m²

Wohnnutzfläche 219,18 m²

Vorraum (Windfang) 4,73 m²

Eingangshalle mit Stiege (Diele) 28,50 m²

Esszimmer 22,02 m²

Küche mit Wirtschaftsraum und Speis 37,24 m²

Gästezimmer mit Bad 21,95 m²

WC mit Vorraum 5,16 m²

Wohnzimmer 78,82 m²

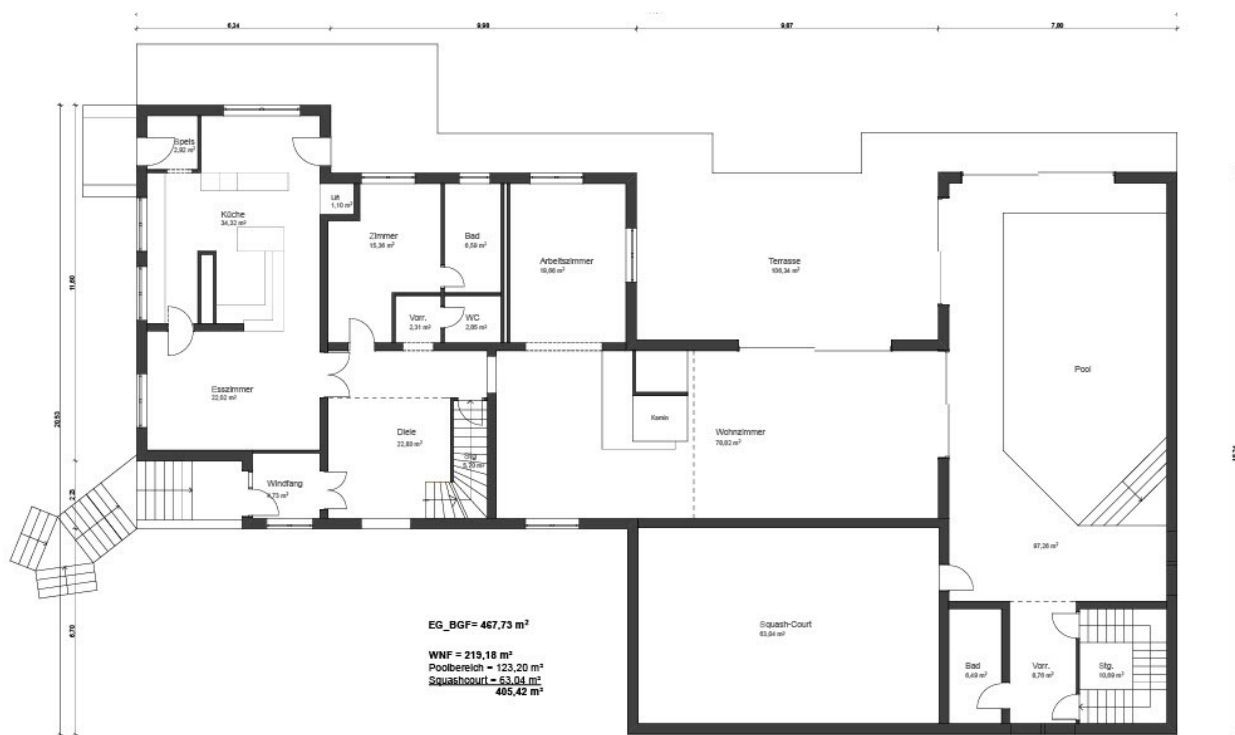
Arbeitszimmer 19,66 m²

Squashcourt 63,04 m²

Poolbereich 97,26 m²

Bad mit Vorraum 15,25 m²

Stiege 10,69 m²



Obergeschoss:

Gesamtnutzfläche 157,77 m²

Wohnnutzfläche 141,76 m²

Galerie 43,19 m²

Zimmer mit Bad 24,34 m²

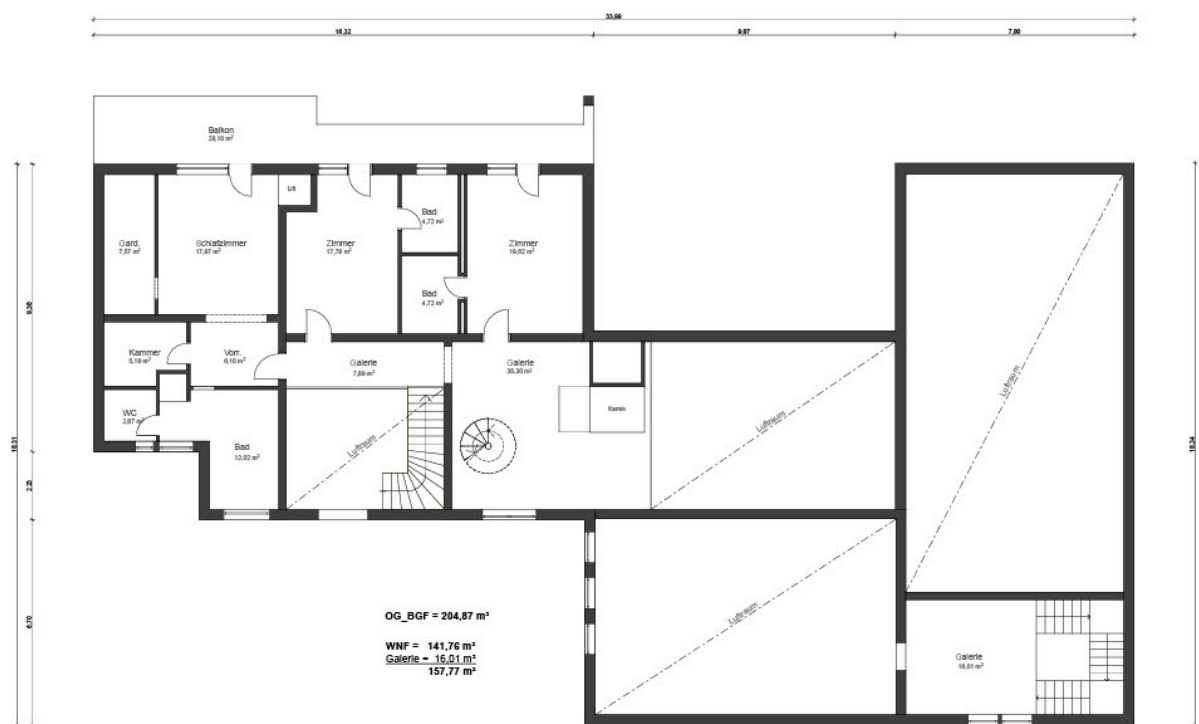
Zimmer mit Bad 22,51 m²

Zimmer mit Garderobe 25,54 m²

Badezimmer mit WC 14,89 m²

Vorraum mit Abstellraum (Kammer) 11,29 m²

Nebengalerie 16,01 m²



Dachgeschoss:

Ausgebautes Dachboden mit Bad und WC ca. 100 m²

Wenn Sie zusätzliche Informationen benötigen, schicken Sie mir bitte ein E-Mail. Bei Interesse können wir auf diesem Weg auch gerne einen Besichtigungstermin vereinbaren.