Architektonisches Landhaus auf einer Grundfläche von 10.052 m² nahe Korneuburg

Hauseingang

Objektnummer: 1609_42459

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Mollmannsdorf
Baujahr:	ca. 1920
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	243,00 m²
Nutzfläche:	311,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	67,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Larissa Abramov

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

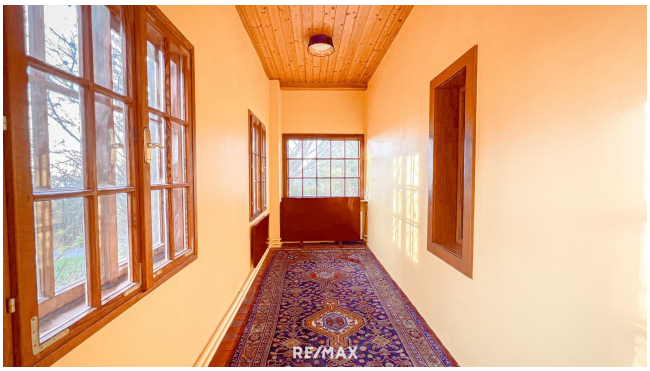
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

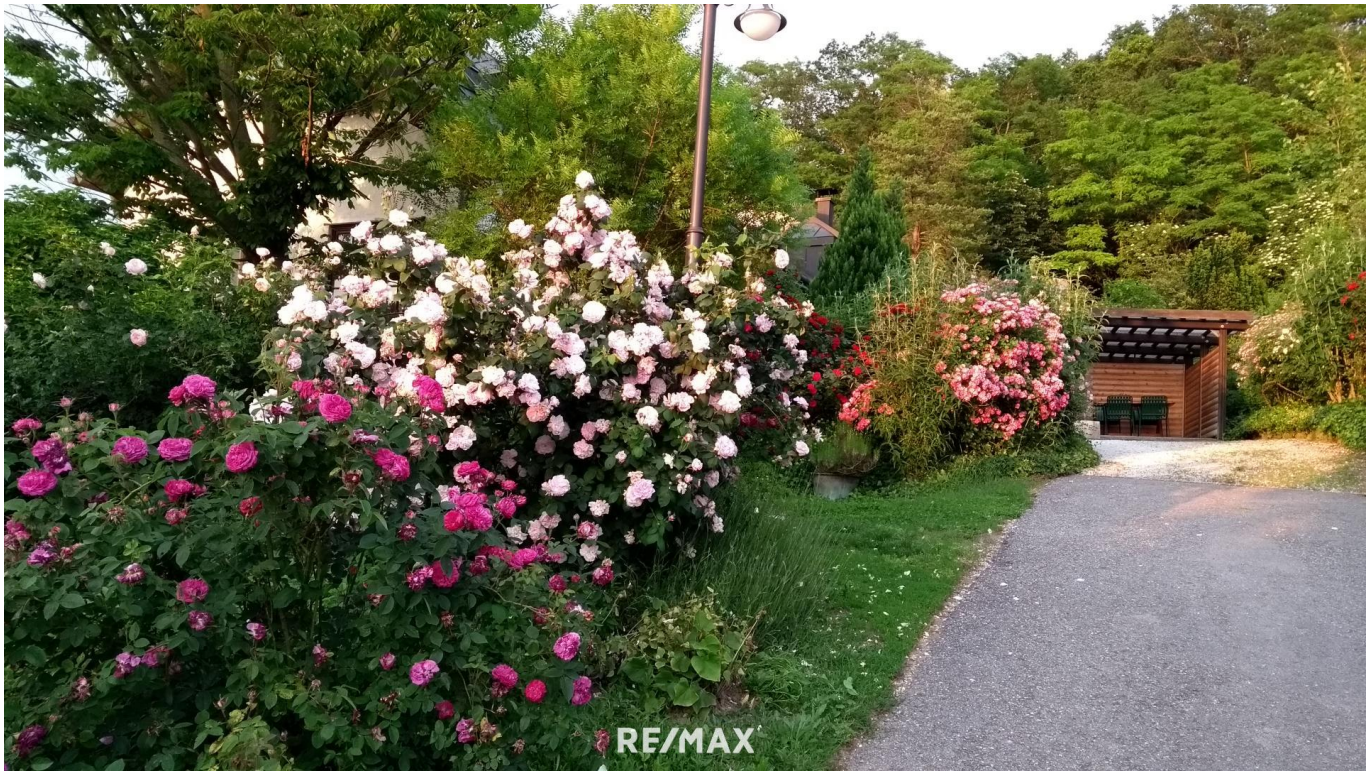
RE/MAX

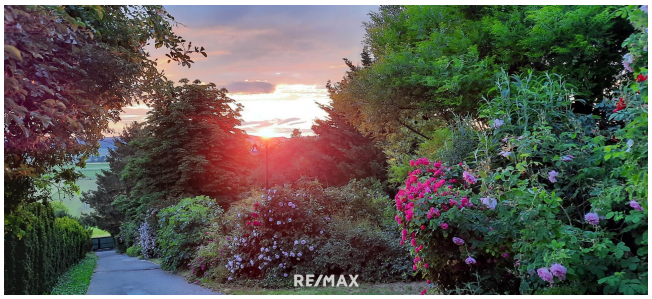
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

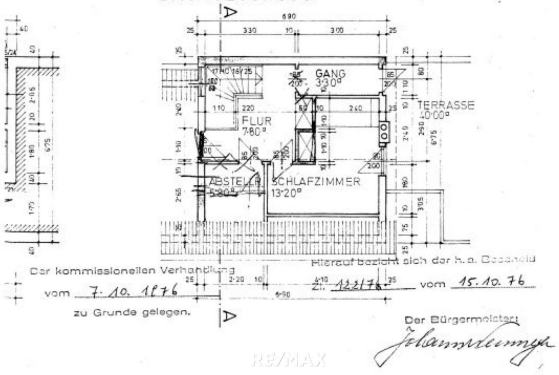

RE/MAX

RE/MAX

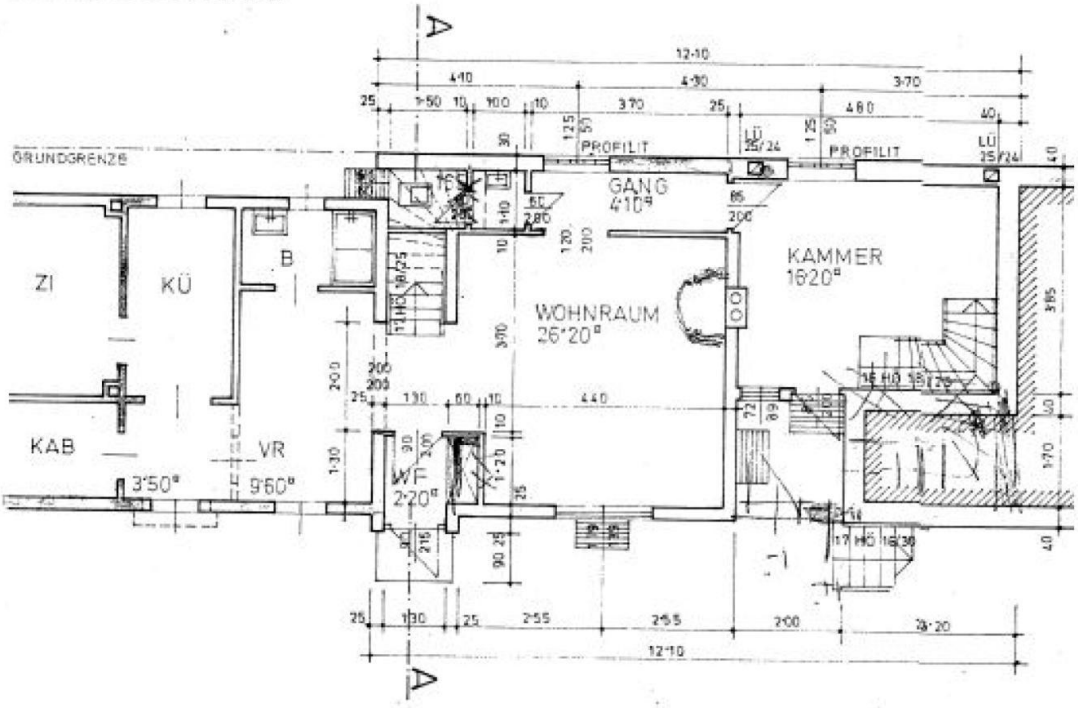
EINREICHPLAN 1:100 ZUM AN- UND UMBAU AM HAUS DES

ANSICHT

DACHGESCHOSS

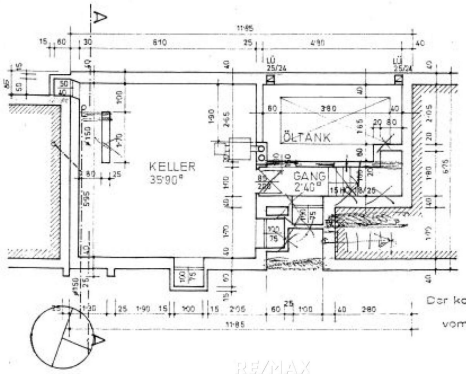


ERDGESCHOSS



RE/MAX

KELLERGESCHOSS



Der kommissior
vom 7.19
zu Grun

RE/MAX

Objektbeschreibung

Englisches Landhausflair in herrlicher Lage nur 15 Autominuten von Wien entfernt

Dieses architektonische Meisterwerk im englischen Landhausstil liegt auf einem ca. 10.052 m² großen Grundstück, nur 15 Autominuten von Wien entfernt. Eingebettet in eine idyllische Hanglage bietet es eine einzigartige Rückzugsmöglichkeit, fernab vom Trubel der Stadt.

Das Anwesen umfasst ca. 311 m² Nutzfläche auf drei Etagen, einschließlich eines großzügigen Kellers. Die südwestlich ausgerichtete Lage ermöglicht einen atemberaubenden Fernblick und wunderschöne Sonnenuntergänge. Das Grundstück besteht aus ca. 2.182 m² Bauland und Grünland, zusätzlich zu einem ca. 7.870 m² großen Waldstück mit eigenem Weinkeller.

Die Wohnfläche beträgt ca. 243 m² (lt. Bestandsplan) zzgl. ca. 67 m² Kellergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnsalon im englischen Stil. Ausgestattet mit einem offenen Kamin, der mit Sandstein verkleidet ist, sowie einem Kachelofen. Das elegante Esszimmer ist direkt mit der Küche verbunden. Der offene Stiegenaufgang verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre. Hinter dem Esszimmer befinden sich ein Kabinett und eine Bibliothek. Über einen Gang erreicht man den großen Wirtschaftsraum mit Sauna, reichlich Stauraum und Klimaanlage.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein zentraler Vorraum, ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie zwei Abstellräume. Das Highlight des Obergeschosses ist ein großes Atelier mit ca. 32,6 m², das von drei Seiten mit schönen Holzfenstern erleuchtet wird. Eine ca. 11,6 m² große Galerie ist über eine offene Holztreppe erreichbar und bietet zusätzlichen Raum. Vom Atelier aus gelangt man direkt in den Garten.

Im Keller befindet sich ein großzügiger Raum, der ausreichend Platz für die Haustechnik bietet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine integrierte E-Heizpatrone. Eine fest installierte Belüftung sorgt über einen Gitterrost vor dem Haus für eine konstante Frischluftzufuhr. Der ehemalige Tankraum der stillgelegten Ölheizung wurde vollständig gereinigt und kann bei Bedarf wieder aktiviert werden.

Der im Jahr 1920 erbaute und zwischen 2000 und 2009 komplett renovierte Bau bietet eine Vielzahl an komfortablen Rückzugsmöglichkeiten – von der Bibliothek über das Atelier bis hin zur gemütlichen Veranda. Highlights sind der offene Sandsteinkamin im Wohnzimmer, mehrere Kachelöfen, ein großer Swimmingpool und eine Pergola mit Grillkamin. Der Garten besticht durch alten Baumbestand und gepflegte Außenflächen mit mehreren Sonnenterrassen.

Zusätzlich bietet das Anwesen Potenzial für Erweiterung: Auf dem Grundstück können zwei

weitere Wohneinheit errichtet werden, da eine Baulandreserve von ca. 990 m² zur Verfügung steht.

Lage und Infrastruktur:

Idyllisches Anwesen in Mollmannsdorf mit Blick auf die Burg Kreuzenstein. Dieses charmante Landhaus befindet sich in der Ortschaft Mollmannsdorf, einer Katastralgemeinde der Marktgemeinde Harmannsdorf im Bezirk Korneuburg, Niederösterreich. Die ländliche Umgebung bietet einen malerischen Blick auf die nahegelegene Burg Kreuzenstein und ist von Feldern und Dörfern umgeben.

Die Liegenschaft ist öffentlich gut angebunden:

• Die Buslinie 857 hält in etwa 400 Metern Entfernung und verbindet Mollmannsdorf unter anderem mit Korneuburg.
• Von Korneuburg aus gelangen Sie sowohl mit der S-Bahn als auch mit den ÖBB nach Wien (Floridsdorf) und von dort zur Wiener U-Bahn U6.
• Mit dem Auto erreichen Sie über den ca. 7,5 km entfernten Autobahnanschluss der S1 sowohl die A23 (Südosttangente) als auch die
Donauufer-Autobahn A22.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheken, Bankomaten, Lagerhäuser, Supermärkte. Diese Einrichtungen sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Zudem befinden sich in Korneuburg ein großes Shopping-Center und in Gerasdorf bei Wien das G3 Shopping-Center in der Nähe.

Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Details entnehmen Sie bitte unserer Nebenkostenübersicht. Die Angaben beruhen größtenteils auf Informationen des Verkäufers oder Dritter und sind ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Auf die Doppelmaklertätigkeit wird hingewiesen.