

"Geschütztes Refugium"



EFH_View

Objektnummer: 1626_26806

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2105 Unterrohrbach
Baujahr:	ca. 1993
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	400,00 m ²
Nutzfläche:	700,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	8
Keller:	170,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



akad. IM Günter Puschert

RE/MAX Dynamic
Landstraße 1/1
2000 Stockerau























Kellergeschoss

Objektbeschreibung

"Geschütztes Refugium"

Es gelangt ein großzügig, für eine Familie mit gehobenem Anspruch errichtetes Haus, großem Garten samt Schwimmteich, separatem Gästehaus, Atelier, Weinkeller, Spa, Jagdzimmer, Doppelgarage und Parkplätzen für Familie und liebe Gäste und mit schönem Blick auf die Burg Kreuzenstein zum Verkauf.

Dem Garten und Hauptgebäude vorgelagert, bildet das breite Nebengebäude die Grundlage, um das Haupthaus und den Innenhof mit Altbaumbestand zu einem "geschützten Refugium" werden zu lassen, ein Ort, wo Sie sich - völlig ungestört - erholen können, oder wo rauschende Feste gefeiert werden.

Im Hauptgebäude empfängt Sie ein repräsentativ breiter Eingangsbereich. Alle Räume sind von hier aus zentral begehbar. Nachhaltige Materialien wie Stein und Holz dominieren. Beeindruckend ist die Raumhöhe im Wohnbereich um drei Meter, dazu rund um den Essbereich die offene Galerie und der zweigeschossige Wintergarten sowie die moderne Küche mit Kücheninsel samt integrierter Grillzone. Der stylische Kachelofen und der offener Kamin schaffen an kühlen Abenden einen Wohlfühlfaktor wie in einem Alpen-Chalet.

Im ersten Stock befindet sich das Hauptschlafzimmer mit Schrankraum, Vorraum, Toilette und Bad. Zu den weiteren Schlafzimmern gelangen Sie über die Galerie, dazu Bad, WC und ein Abstellraum. Im Dachgeschoß befindet sich ein "geniales" Jugendzimmer mit sagenhaftem Ausblick, ein Studier- oder Arbeitszimmer bzw. ein vielseitig nutzbarer Wohnbereich sowie eine weitere Toilette und eine Dusche.

Das Haus ist voll unterkellert und in Wohnraumhöhe ausgeführt. Es gibt ein Atelier/eine Werkstätte, den Spa Bereich mit Sauna, Duschen, Ruhezone, Toilette, einen Technikraum, mehrere Lagerräume und Lagerbereiche. Highlight ist das Bauern- oder Jagd-Stübchen mit Zugang zum gewölbten Weinkeller.

Sonst: Schwimmteich, Hausbrunnen, Fußbodenheizung im EG, OG und teilweise im Keller, Heizung Gas zentral, Netzfreeschaltung in den Schlafzimmern, Kühlraum, Doppelgarage, div. Nebengebäude.

Das räumliche Naheverhältnis zu Wien mit seiner Infrastruktur im beruflichen Zusammenhang, z.B. für Vielflieger oder im kulturellen Bereich, ist hier ebenso gegeben wie etwas Abstand zum Großstadtrubel.

Genießen Sie von Unterrohrbach aus die Infrastruktur Stockeraus, der größten Stadt im Weinviertel und der Bezirkshauptstadt Korneuburg. Nahversorger, Schulen, Ärzte, Krankenhäuser, alles im Umfeld von 10 Minuten. Mit dem Auto in 20 Minuten am Praterstern,

in 40 Minuten am Flughafen Wien-Schwechat.

Der Preis NUR € 1.890.000,--

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 825.000,--/monatlich € 4.990,--

***)Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

„Protected „hideaway“

A spacious house designed for a family with higher standards is now available for sale. It features a large garden with a natural swimming pond, a separate guesthouse, an artist's studio, wine cellar, spa, hunting room, double garage, and multiple parking spaces for family and dear guests – all with a beautiful view of Kreuzenstein Castle.

Situated in front of the garden and main building, the wide outbuilding forms the basis for turning the main house and inner courtyard with its mature trees into a "protected sanctuary" – a place where your family can enjoy complete privacy and relaxation, or host "lavish celebrations".

The main building welcomes you with a grand, wide entrance hall from which all rooms are centrally accessible. Sustainable materials, such as stone and wood, dominate the interiors. Particularly impressive is the living area with its three-meter-high ceilings, the open gallery around the dining area, the two-story winter garden, and the modern kitchen with an kitchenisland and an integrated grilling area. A stylish tiled stove and an open fireplace create a cozy, Alpine chalet atmosphere during cooler evenings.

On the upper floor, you'll find the master bedroom with a walk-in closet, foyer, separate toilet, and bathroom. Additional bedrooms are accessed via the gallery, along with another bathroom, toilet, and a storage room. The attic features a brilliant youth room with stunning views, a study or workspace, and another versatile living area as well as an additional toilet and shower. The house has a full basement with residential ceiling height. It includes an artist's studio/workshop, a spa area with sauna, showers, relaxation zone, toilet, a technical room, and various storage rooms. The highlight is the rustic hunting parlor with access to the vaulted wine cellar.

Additional features: natural swimming pond, private well, underfloor heating on the ground floor, upper floor, and partially in the basement; central gas heating, mains disconnection switches in the bedrooms, cooling room, double garage, and several outbuildings.

Its proximity to Vienna provides the benefits of the city's infrastructure – ideal for frequent

flyers or those engaged in cultural activities – while offering a peaceful retreat from the hustle and bustle of urban life.

From Unterrohrbach, enjoy access to the infrastructure of Stockerau, the largest town in the Weinviertel region, and the district capital Korneuburg. Local suppliers, schools, doctors, and hospitals are all within a 10-minute drive. Reach Vienna's Praterstern in 20 minutes by car and Vienna International Airport (Schwechat) in 40 minutes.

Guide Price: €1,890,000*)

Financing suggestion: Equity approx. €825,000 / monthly €4,990

*) This is a price, subject to change up or down, and pending acceptance by the seller.

Angabe
n
gemäß
gesetzli
chem Er
forderni
s:
H 9
ei 3.
z 0
w k
ärW
mh/
e (
b m
e 2a
d)
ar
f:
KIC
a
s
s
e
H
ei
z
w
är
m
e
b
e
d

ar
f:
F 1.
a 5
kt2
or
G
e
s
a
m
te
n
er
gi
e
ef
fi
zi
e
n
z:
KIC
a
s
s
e
F
a
kt
or
G
e
s
a
m
te
n
er
gi
e
ef
fi
zi

e
n
z: