

## **Landgut ca. 6800 m<sup>2</sup> in 2262 Stillfried**



Park

**Objektnummer: 0001010389**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2262 Stillfried
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Wohnfläche:</b>	265,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 304,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 5,45
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Zach**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T 436646051751780

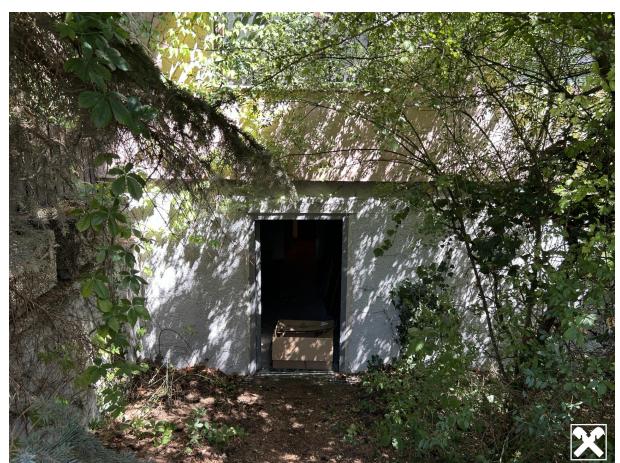






















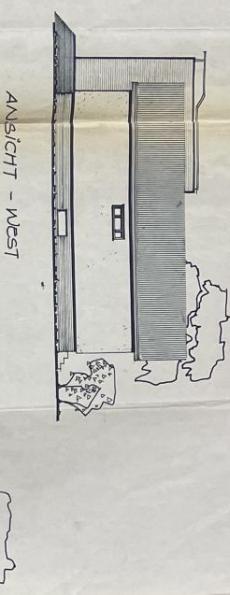
### KELLERGEOSCHOSSGRUNDRISS

ANSICHT - NORD

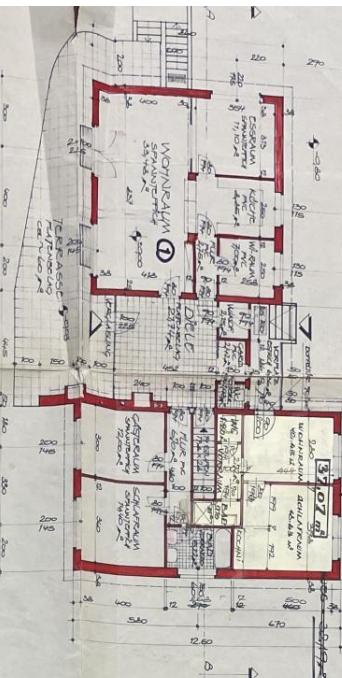
ANSICHT - SUD



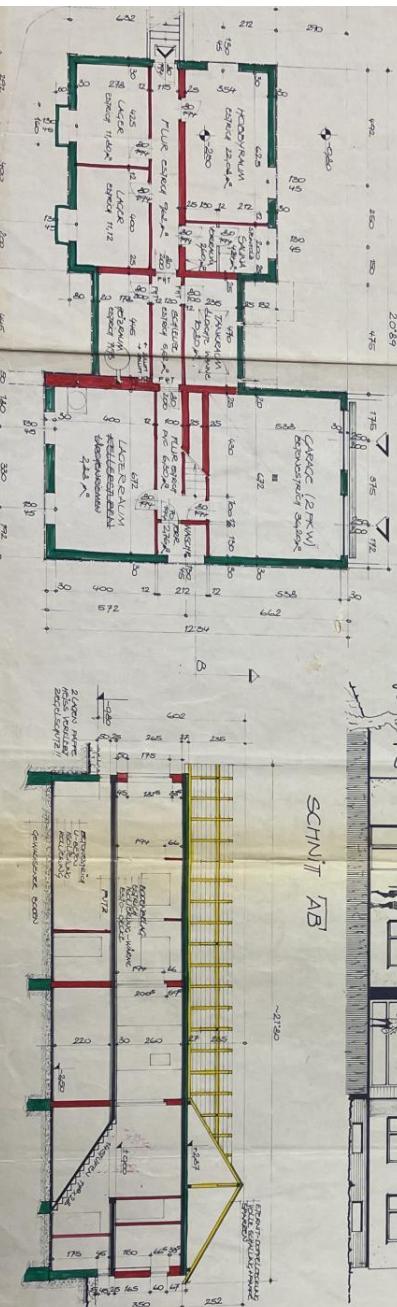
*164106*  
GESAMTWOHNFLÄCHE = 147,3 m<sup>2</sup>  
BETRIEBSFLÄCHE = 6,99 m<sup>2</sup>  
- EN LIEGERÖSTUNG DES SÄGES  
- VORRAUMFLÄCHE DER EUREN  
- TERRASSENFLÄCHE 13,0 m<sup>2</sup>



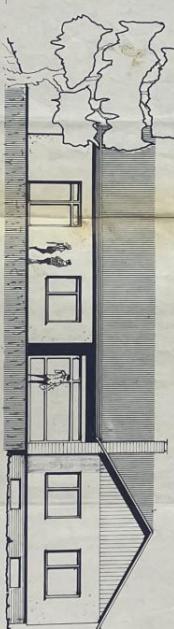
ANSICHT - WEST



KELLERGEOSCHOSSGRUNDRISS

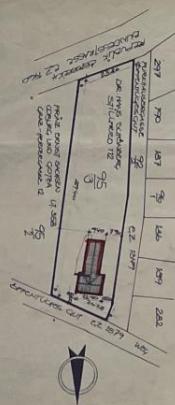


SCHNITT AB



EIN REICHPLAN  
ÜBER DIE ERICHTUNG EINES WOHNHAUSES  
FÜR HERRN DR. HANS SCHÄFER WOHNHAFT  
STILFRIED 112 AUF GRUNDSTÜCK 953 IN SPILLER

LAGERPLAN 1:1000



BAUTERR: H. Weisweiler

BAUHOFER: R. Stannenberger

FÜR DIE BETREUUNG  
KOMMISSIONIERT  
Am 30.6.1931



ERLÄUTERT, MÜNCHEN 1931



# Objektbeschreibung

**Einzigartige Liegenschaft mit großzügigem Wohnhaus, historischem Forsthaus & vielseitigen Nebengebäuden in Stillfried an der March**

## Objektbeschreibung

Inmitten der malerischen Hügellandschaft des Weinviertels, eingebettet in einen parkähnlichen Garten mit altem Obstbaumbestand und Föhrenwald, befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft – eine echte Rarität nur ca. 45 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Der charmante Ort Stillfried an der March liegt direkt an der östlichen Grenze des Marchfelds und bietet durch die **direkte Bahnabbindung nach Wien-Praterstern** (in kurzen Intervallen) eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

### Haupthaus – Wohnen mitten im Park

Das schöne ausgeführte Haupthaus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und stilvolle Ausstattung. Auf rund **265 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet es ausreichend Platz für ihre Wohnansprüche und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Großzügige Wohnräume mit Blick ins Grüne
- Separate **Einliegerwohnung** – ideal für Gäste oder Mehrgenerationenwohnen
- **Vollunterkellert** mit eigenem **Weinkeller**, Werkstatt und Lagerraum
- **Poolanlage** mit ca. 4 × 6 m, Poolüberdachung und kompletter Technik inkl. Poolroboter
- Modernisierte Ausstattung, gemütliches Ambiente und hervorragender Pflegezustand
- Uneinsehbarer Garten dank angrenzendem Föhrenwald

### Historisches Forsthaus (ehemals Sachsen-Coburg'sche Forstverwaltung, ca. 164 m<sup>2</sup>)

Ein echtes Highlight des Anwesens ist das historische **Forsthaus mit ca. 164 m<sup>2</sup>**, errichtet in Ziegelmassivbauweise. Es bietet zusätzlich viel Raum und Charme für kreative Nutzungskonzepte:

- Jagd- und Forsthaus mit historischem Charakter
- Ehemals zur Wildbewirtschaftung genutzt

**Zusätzlich gibt es ein Nebengebäude mit ca. 120 m<sup>2</sup>, inkl. Kühlkammer für Wildverarbeitung – ideal für Jäger, Direktvermarkter oder landwirtschaftliche Nutzung**

## **Grundstück & Infrastruktur**

- Grundstücksgröße: **ca. 6.700 m<sup>2</sup>**
- Parkähnliche Anlage mit altem Obstbaumbestand und Föhrenwald
- **Voll aufgeschlossen:** Wasser, Strom, Glasfaser-Internet
- Hervorragende Anbindung nach Wien durch **öffentlichen Nahverkehr** (Zug)
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Kombination aus **Wohnkomfort** und **geschichtsträchtiger Bausubstanz**
- Perfekt für Familien, Ruhesuchende, Naturfreunde, Selbstversorger oder Tierhaltung
- Separater **Weinkeller** und großzügige Nutzflächen mit viel Privatsphäre
- Absolute **Rarität am Immobilienmarkt**

Ein Anwesen, das Geschichte, Natur und modernen Wohnkomfort vereint. Ob als Familienwohnsitz, Rückzugsort oder für die Verwirklichung individueller Lebenskonzepte – diese Immobilie bietet Raum für Visionen und ist in dieser Form nur äußerst selten zu finden.

**Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns gerne.**