

**VIEL LIEBE ZUM DETAIL - IDEAL FÜR TIERFREUNDE &  
FREUNDE VON LUXURIÖSEM WOHNEN AM LAND**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001010583**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3710 Frauendorf an der Schmida
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Wohnfläche:</b>	342,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

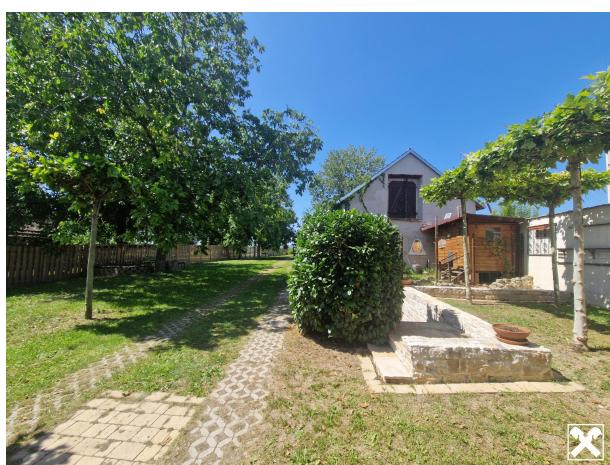


**Mag. Peter Fellhofer**

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

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77



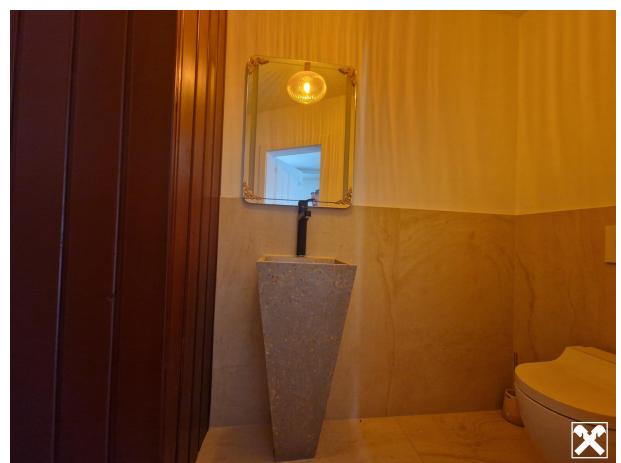
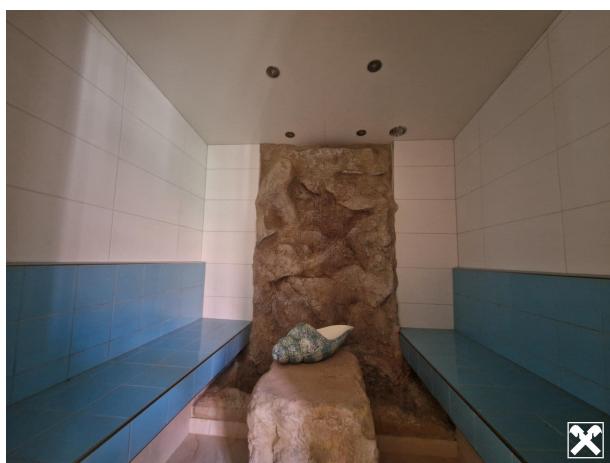








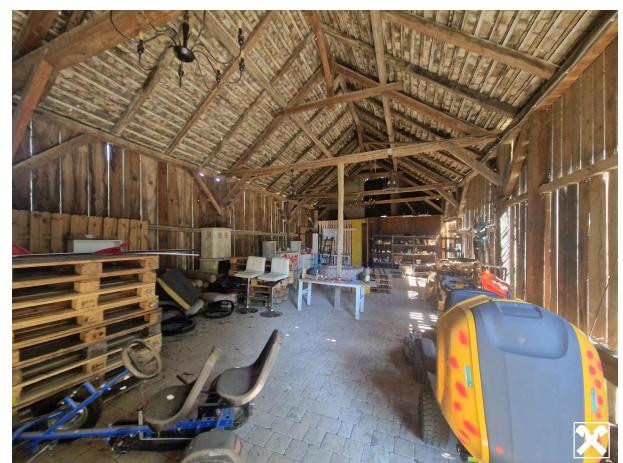














"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

📞 0664 60 517 517 77  
✉️ peter.fellhofer@riv.at

**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

📞 0664 60 517 517 77

✉️ peter.fellhofer@riv.at

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall



## Objektbeschreibung

Wenn Sie auf der Suche nach dem Besonderen, einem absolut ruhig gelegenen Anwesen, mit uneinsehbarer Innenhof, umrahmt von Arkaden, welche an besonders heißen Tagen angenehmen Schatten spenden sind, dennoch auf eine gute Anbindung und eine angenehme Ruhelage nicht verzichten wollen, dann ist dieses Objekt perfekt für Sie geeignet.

Diese Liegenschaft besticht durch seine Größe und seine Lage. Das Grundstück ist gesamt als Bauland-Agargebiet (teilweise als BA & teilweise als BA-H) gewidmet, bietet aufgrund der Größe für den zukünftigen Eigentümer viele Möglichkeiten, denn hier ist auch Tierhaltung möglich. Die Rahmenbedingungen sind durch zahlreiche Nebengebäude, einen großen Stadel, einer geräumigen Werkstatt und zwei gepflegte Weinkeller bestens gegeben.

Das Einfamilienhaus mit Möglichkeit auf zwei Wohneinheiten in Ziegelmassivbauweise wurde um 1900 in seiner ursprünglichen Form errichtet. Bei der im Jahr 2017 & 2018-2019 erst kürzlich erfolgten, zweimaligen Revitalisierung wurde größter Wert daraufgelegt, den ursprünglichen Charakter und Charme dieser Liegenschaft zu erhalten. Der derzeitige Eigentümer hat an dieser Liegenschaft alles erneuert, um heutige Wohnbedürfnisse auf allerhöchstem Niveau mit viel Liebe zum Detail zu erfüllen. Ein besonderes Anliegen war es, den stiltypischen Charakter unter der Verwendung hochwertigster Materialien zu erhalten.

Durch den überdachten Einfahrtsbereich mit vorgelagerten Parkplätzen, gelangt man in das Innere des Wohlfühlhauses. Der großzügig und hell gestaltete Vorraum stellt die Verbindung zu beiden, möglichen Wohneinheiten dar. Derzeit wird die Gesamtliegenschaft als luxuriöse Villa durch eine Familie genutzt.

Der rechte Wohntrakt verfügt über einen sehr freundlich, mehr als großzügig gestalteten Wohnesssalon mit voll ausgestatteter, imposanter und hochwertiger Küche, offenen Kamin mit Blick in den begrünten Innenhof, zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit barrierefreie Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC.

Der linke Wohntrakt ist ähnlich aufgebaut und beinhaltet ebenso einen großzügigen Wohnessbereich, ein Schlafzimmer, ein offenes Gästezimmer sowie ein hochwertiges

Badezimmer mit Walk-In Dusche. Auch hier stehen zwei getrennte Toiletten zur Verfügung. Ein weiteres Highlight dieser Liegenschaft ist der integrierte Wellnessstempel mit Sauna & Dampfbad.

Ein Heizraum mit hochmoderner Pelletszentralheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Der im geschützten Innenhof gelegene, für Nachbarn uneinsehbare und top gepflegte

Gartenbereich stellt ein weiteres Highlight dieser Liegenschaft dar. Ein großer Stadel, eine

Werkstatt sowie zwei Weinkeller bieten ausreichend Stauraum für Personen mit platzaufwendigen Hobbies oder für Tierfreunde.

Im hinteren Teil der Liegenschaft befindet sich der parkähnlich angelegte Garten mit einem weiteren Nebengebäude.

Folgende hochwertigen Ausstattungsmerkmale sind gesondert anzuführen, Fußbodenheizung im gesamten Haus, Netzwerk, Wohnraumlüftung, Maßküche, Fensterläden mit verstellbaren Lamellen mit Solaranlage, elektrisches Gartentor mit Fernbedienung, barrierefreier Eingang, Elterntrakt mit Wandheizung, Wohnraumlüftung, Rasenmähertraktor, Lüftungsanlage im Keller und vieles mehr.

Nützen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck dieser einmaligen Liegenschaft machen zu können, denn die Immobilie wartet bereits auf neue und nette Eigentümer.

**Nützen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck dieser einmaligen Liegenschaft machen zu können, denn die Immobilie wartet bereits auf neue und nette Eigentümer.**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**