

**HOCHKARÄTIGES WOHNEN IN GRÜNRUHELAGE!  
WOHLFÜHL-REFUGIUM DER EXTRA KLASSE: TRADITION  
TRIFFT MODERNSTEN KOMFORT!**



IMG\_8034

**Objektnummer: 3814\_548**

**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2200 Wolfsbrunn
<b>Baujahr:</b>	ca. 2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	231,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	355,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,49
<b>Kaufpreis:</b>	1.045.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Ibrahimbegovic**









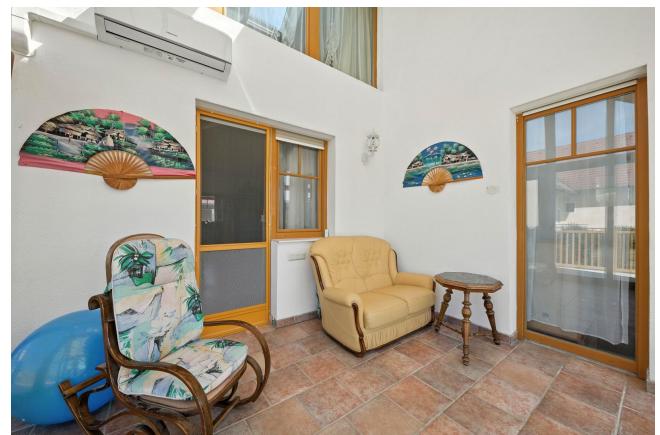




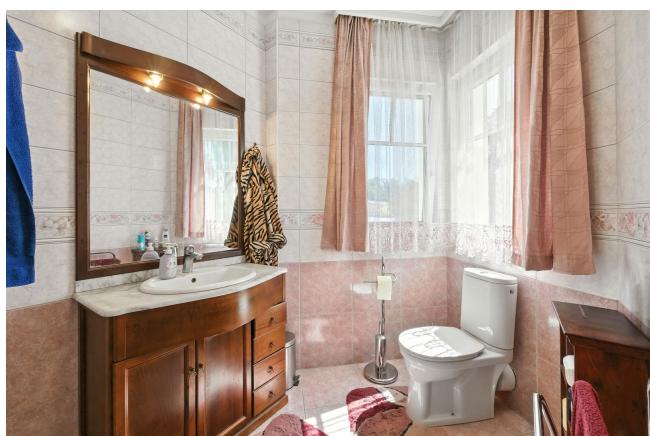
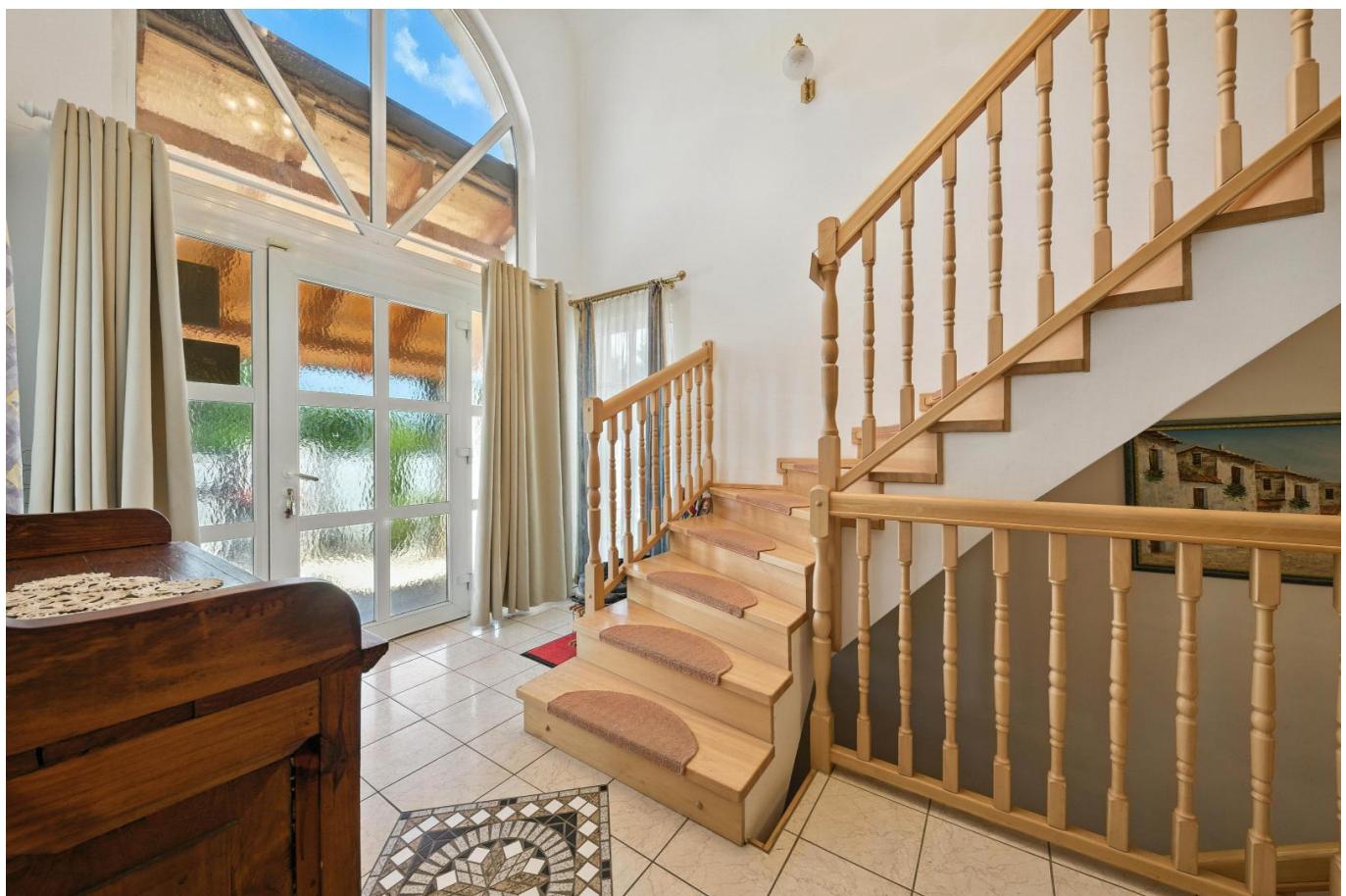






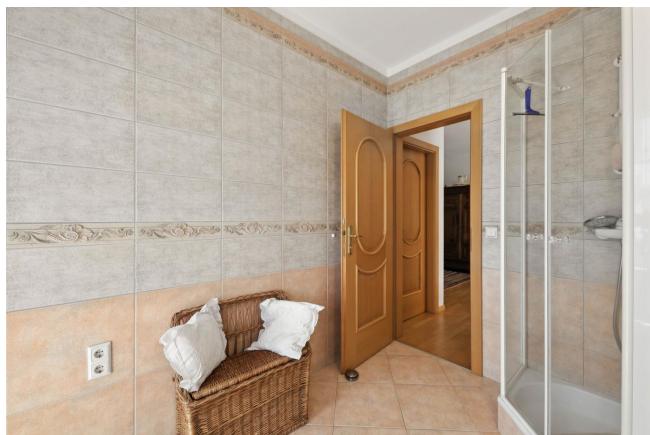






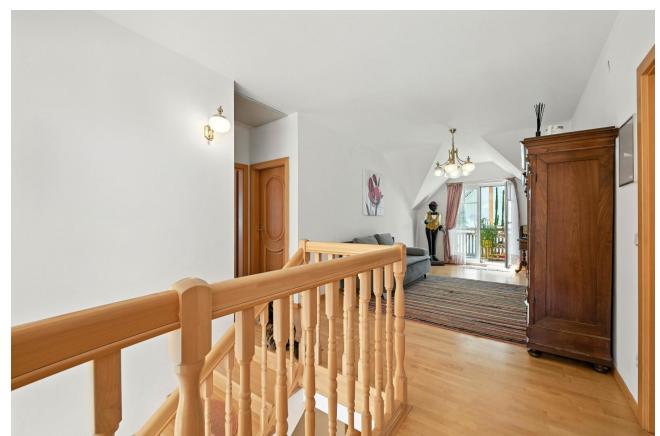






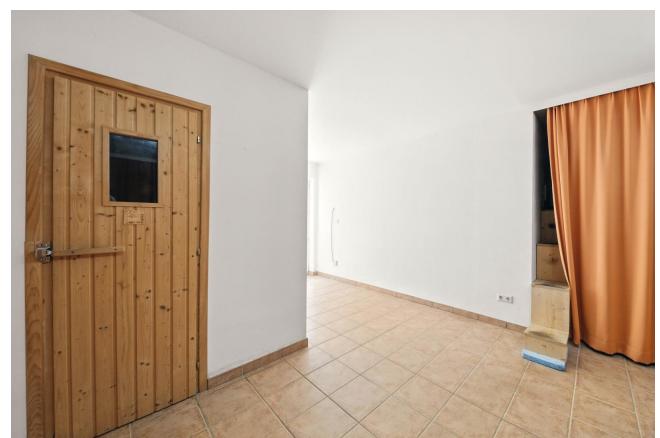
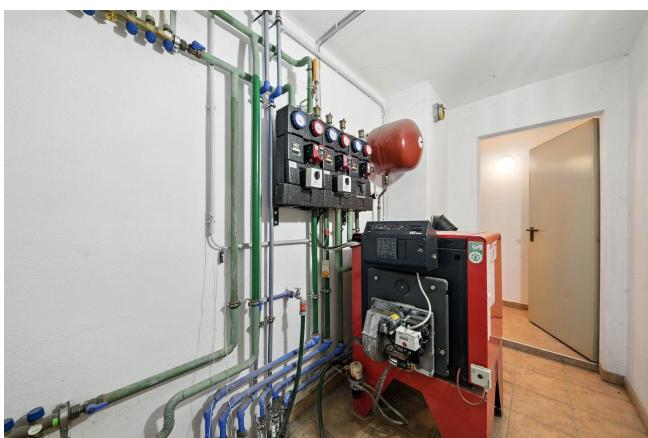




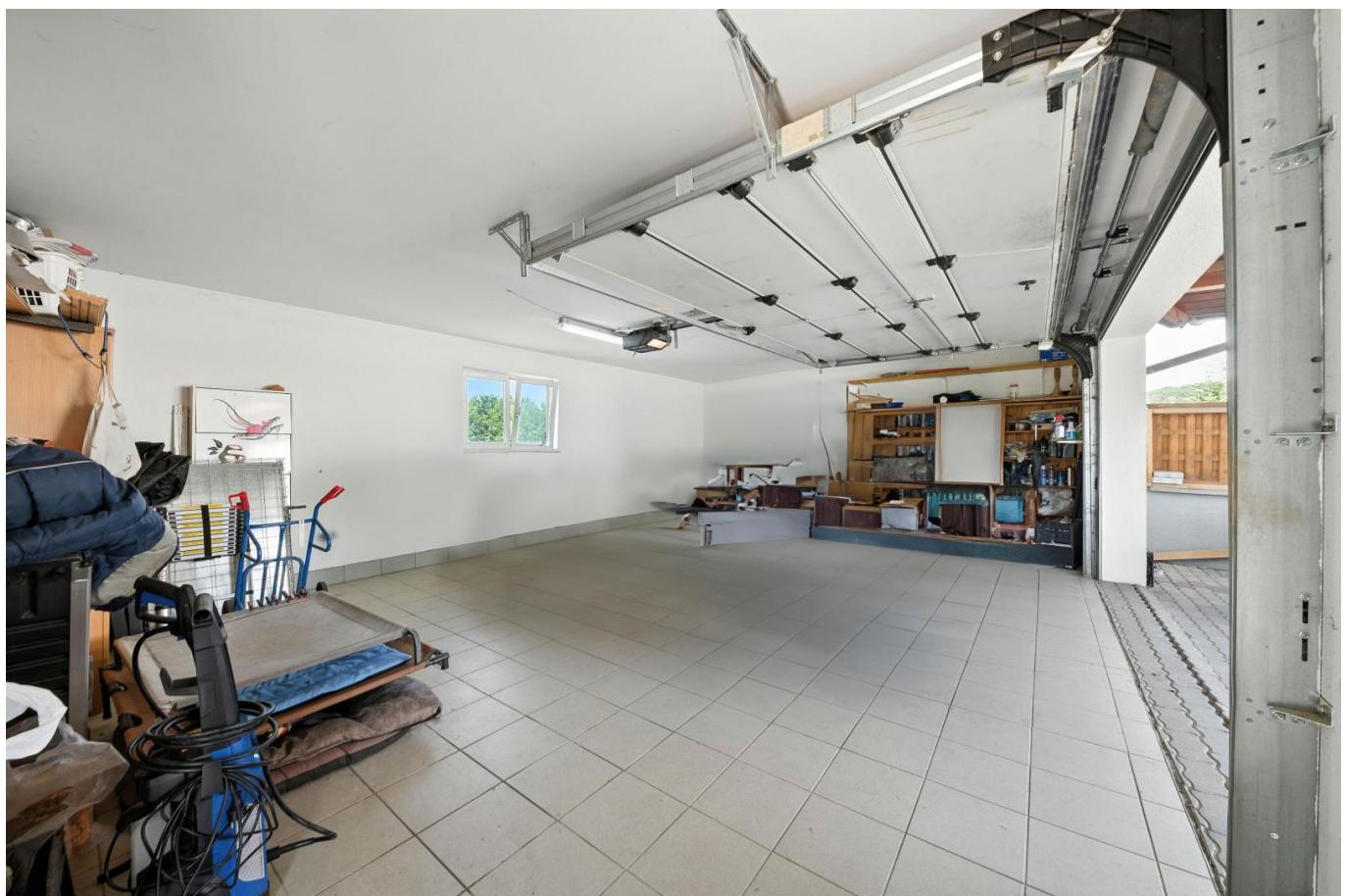


























## Objektbeschreibung

Dieses Objekt begeistert durch eine Kombination aus Qualität, Weitläufigkeit sowie stimmigen Material-, Farb- und Lichtkonzepten. Geprägt wird dieses exklusive Domizil durch klassische Architektur, ein flexibles sowie vielseitiges Raumangebot und eine zeitlose Ausstattung mit edlen Materialien, technischen Finessen und zahlreichen Annehmlichkeiten. Das Ergebnis ist ein exquisites Domizil in Wolfsbrunn bei Hollabrunn, welches Behaglichkeit und höchsten Komfort vereint. Suchen Sie nach einer Rückzugsoase abseits des hektischen (städtischen) Alltages in der Sie sich wohlfühlen und das Leben genießen können? Diesen Traum können Sie sich mit diesem imposanten Anwesen, welches sich auf einem liebevoll gepflegten und ca. 3.186 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet, erfüllen.

Das ca. 2000/2001 errichtete Domizil wurde in den letzten Jahren von seinem Eigentümer mit größter Sorgfalt instand gehalten und laufend den zeitkonformen Anforderungen angepasst. Der Charme der rustikalen Elemente wurde sowohl im Garten als auch im Wohngebäude gekonnt mit neuester Technik kombiniert und garantiert Wohnqualität auf höchstem Niveau. Das großzügige Wohngebäude teilt sich auf drei großzügige Etagen. Mit einer Wohnnutzfläche von gut 231 m<sup>2</sup> sowie zusätzlicher Nutzfläche (ca. 123 m<sup>2</sup>) im Keller wird hier ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten in einladender Atmosphäre geboten.

Wenn man den Hauptwohntrakt betritt, wird man augenblicklich von einem ca. 85 m<sup>2</sup> großen sowie lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich überwältigt. Mit seinem wundervollen Ausblick in den Garten wird der Wintergarten zum Lieblingsplatz. Mit ihrem durchdachten Design und wohnlichen Charme ist die Küche zweifellos eines der zentralen Herzstücke dieses Wohntraums. Ebenfalls in diesem Trakt befindet sich ein Schlafzimmer, eine Gästetoilette und der imposante Eingangsbereich. Über eine angenehme Treppe gelangt man auf die 2. Wohnebene mit einer offenen Galerie, die man als Lese- oder Entspannungsbereich nutzen könnte. Ein Haus mit Galerie schafft Licht, Raum und Freiheiten. Auf dieser Etage befinden sich zwei weitere Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, eine separate Toilette, eine Garderobe sowie ein praktischer Abstellraum. Im Kellergeschoss befinden sich eine gut ausgestattete Waschküche, ein Sanitärbereich/Dusche, eine Toilette, der Technikraum, ein Wirtschaftsraum, ein Fitnessbereich mit angeschlossener Sauna sowie ein Arbeitszimmer – ideal als Home Office nutzbar. Ergänzt wird das Raumangebot durch äußerst großzügige Stauraumflächen. Der Grundriss bietet somit beeindruckende Weitläufigkeit, Familienfreundlichkeit und zugleich ideal gegliederte Privatsphäre.

Besondere Highlights wie die edlen Steinböden im Außenbereich, die großzügigen Terrassenflächen, der nahezu uneinsehbare Garten, der Salzwasser-Whirlpool sowie die maßgefertigte Sauna sprechen für sich und unterstreichen den exklusiven Charakter des Anwesens. Weitere Nutzflächen bieten etwa ca. 100 m<sup>2</sup> an Nebengebäuden wie etwa Garage, Carport, Abstellraum/Werkstatt oder Gartenpavillon. Der großzügige Pavillon ermöglicht entspannte Grillpartys mit der Familie und Freunden. Hier kann man es sich dann auch auf der

angrenzenden Sonnenterrasse mit einem Glas Wein gemütlich machen und die Ruhe in seinem friedlichen Wohnparadies genießen.

Ein weiteres absolut unvergleichbares Highlight, welches diese einzigartige Liegenschaft bietet, ist der vielfältige Garten, dessen Grünbestand liebevoll gepflegt sowie durch zahlreiche Neupflanzungen ergänzt wurde, um ein ästhetisches Ambiente zu erschaffen. Das Haus wird mittels einer Ölheizung-Fußbodenheizung zentral beheizt, alternativ bietet auch der vorhandene Kachelofen im Wohnzimmer behagliche Wärme. Sämtliche elektrische Anschlüsse und Installationen entsprechen dem Stand der Technik. Klimageräte für den Wintergarten, das Wohnzimmer, das Büro und das Schlafzimmer ergänzen das technische Angebot im Innenbereich. Zusätzlich vervollständigen das elektrische, ferngesteuerte Einfahrtstor und die Wegbeleuchtungen das technische Angebot im Außenbereich. Eine weitere Stärke dieser Liegenschaft ist die Flächenwidmung, da das gesamte Grundstück eine Bauland-Wohnen Widmung aufweist.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Ortschaft Wolfsbrunn bei Hollabrunn. Der Ort bietet Ihnen die einzigartige Wohnqualität des Weinviertels! In der Bezirkshauptstadt Hollabrunn, die nur 5 Minuten mit dem Auto entfernt ist, befinden sich mehrere Schulen, ein Spital, ein Einkaufszentrum (KaufEin), Kindergärten, Volksschulen, ein Freibad, Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien macht diesen Ort auch für PendlerInnen besonders interessant, mit den Zügen der ÖBB kommen Sie im Stundentakt nach Wien. Wochenendausflüge nach Tschechien sind von hier aus auch leicht möglich, die Family City sowie der Freeport sind in gut 25 Minuten mit dem Auto erreicht. Genießen Sie das Leben so wie Sie es verdient haben, in einer Unterkunft, die Ihren Ansprüchen auch wirklich gerecht wird. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 100.4

ärmeb kWh/(  
edarf: m<sup>2</sup>a)

Faktor 1.49

Gesa

mtene

rgieeff

izienz:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.