

**Liebhaberobjekt: das außergewöhnliche Sacherl, wohnen
im Einklang mit der Natur!**



Objektnummer: 16279

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3924 Niederneustift
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	238,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,35
Kaufpreis:	1.110.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Maria Diehl

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12
5310 Mondsee

H +43 664 / 28 27 979

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Landhaus hat eine lange Geschichte:

Der ehemalige Bauernhof wurde circa 1787 errichtet und sein heutiges Erscheinungsbild durch einen Künstler und später von einem Architekten, Baumeister und dem aktuellen Eigentümer mitgeprägt.

Der Hof weist mit seinen 238 m² Wohnfläche (5 Zimmer) ein großzügiges Platzangebot auf, welcher Raum für 10 Schlafplätze bietet. Er befindet sich auf einem 9.760 m² großem Grundstück inmitten im Grünland.

In den 80-iger Jahren kaufte der aus Deutschland stammende Maler Bernhard Eder, der an der École des Beaux-Arts in Paris und an der Akademie der bildenden Künste in München und Wien studierte, den Hof und das Gebäude renovierte, indem er mit seinen Händen die Wände im Innen- und Außenbereich formte und damit das alte Gemäuer in eine phantastische Skulptur verwandelte.

In den 90-iger Jahren wurde der Wiener Architekt Reinhard Gallister mit der Planung für den Ausbau des Hofes beauftragt. Gallisters Talent als Spezialist für feinfühligem Umbau wurde auch durch den Umbau der Spanischen Hofreitschule, der ehemaligen Veterinärmedizinischen Universität im dritten Wiener Gemeindebezirk zur Universität für Musik und darstellender Kunst und des Klangraum Krems unter Beweis gestellt.

Beim Ausbau des Hofes 1991-1993 wurde das Dach zur Gänze entfernt und mit alten gehackten Balken neu aufgebaut und isoliert. Über eine Wendeltreppe gelangt man auf eine Brücke im Obergeschoss, die zwei große Räume miteinander verbindet. Der Dachausbau beherbergt außerdem ein WC und einen begehbaren Schrank. Der Wintergarten ist über den zwei- geschossigen Luftraum mit dem westlichen Schlafrum verbunden und gibt vom Bett freien Blick auf Wiesen und Wälder Richtung Norden und Süden.

Auch aus der von Ferdinand Porsche entworfenen Badewanne kann der Blick vom Himmel über Wiesen und Wälder schweifen.

Vom Badezimmer aus erreicht man über eine Stiege den Saunakeller mit Dusche, Tauchbecken und direktem Ausgang ins Freie. Der Technikraum mit Gastherme, Wasserkessel für die beiden Brunnen und Herberge für Waschmaschine und Wäschetrockner befindet sich ebenfalls in diesem Bereich des Hauses. Von der Küche geht man über alte handbehauene Granitstufen in den alten Weinkeller, der ein paar hundert Flaschen Wein aufnehmen kann.

Zusammenfassung:

Dieses Haus wird neben der Möglichkeit es selbst zu nutzen auch zurzeit aktiv als Ferienhaus

/ Wochenendhaus vermietet.

- Gesamtsumme der Wohnnutzfläche lt. Einreichplan 238,46 m²
 - Widmung des Gebäudes: Grünland-erhaltenswertes-Gebäude max. 400 m² Bruttogeschossfläche darf bebaut werden. Jetzt sind 311 m² verbaut. Das heißt es darf jetzt noch 89 m² Bruttogeschossfläche als Wohnraum verbaut werden.
 - Es darf ein Nebengebäude, oder Carport zusätzlich errichtet werden, allerdings in Summe nicht größer als 100 m²
 - Dachgeschossausbau 1991-1993
 - Zentrale Gasheizung errichtet 1992
-
- Das Erdgeschoss wird über eine Fußbodenheizung und zwei Holzöfen beheizt

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser Verbindung von Wohnen und Leben inmitten der Natur verzaubern und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin!

Bettina Maria Diehl

Mobil: +43 664 282 79 79

Hinweis:

Sollten Sie oder einer Ihrer Bekannten eine Immobilie zu verkaufen oder Interesse an einer Immobilie haben, freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Sonstige Angaben:

Alle Angaben wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr.