

# **STILVOLL WOHNEN IM HERRENHAUS IN HERRLICHER GRÜNRUHELAGE UNWEIT SCHLOSS GRAFENEGG**



Startphoto

**Objektnummer: 0001005430**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3492 Walkersdorf am Kamp
<b>Baujahr:</b>	ca. 1985
<b>Wohnfläche:</b>	270,19 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	176,18 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<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





















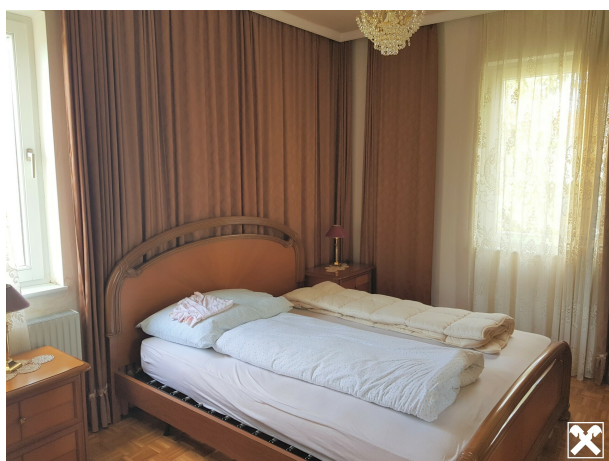




























"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)



**Raiffeisen  
Immobilien**

Maklerservice & Bewertung







## IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto: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

GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG



**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## Objektbeschreibung

**Dieses charakterstarke, individuelle Herrenhaus könnte Sie begeistern! In ruhiger Wohnlage mit schöner Aussicht von Walkersdorf am Kamp befindet sich diese Villa als Einfamilienhaus und überzeugt durch seine Lage sowie aufgrund der Größe samt herrlichem Ausblick in die Region, dennoch mit guten Verkehrsanbindungen.**

**Sie mögen stilvolles Wohnen, umgeben von der Natur und möchten dennoch auf beste Verkehrsanbindungen nicht verzichten? Dann ist dieses Herrenhaus mit Stil und Flair möglicherweise genau die richtige Liegenschaft um Ihre exklusiven Wohnbedürfnisse zu erfüllen!**

**In bester, ruhiger Wohnlage besticht dieses Herrenhaus durch sein besonderes, um nicht zu sagen imposantes Wohnflair auf ca. 270m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche stilvolles Wohnen, umrahmt von der Natur zu schätzen wissen.**

Über den liebevollen Vorgarten mit Altbaumbestand und parkähnlichem Garten gelangen Sie über den Haupteingang in einen großzügigen Vorraum mit Garderobenbereich. Sämtliche Wohnräume im Erdgeschoß sind zentral begehbar. Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein stilvoller Eingangsbereich, eine möblierte Küche, ein Wohnesssalon mit direktem Ausgang auf die herrliche Sonnenterrasse sowie drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC.

Im Obergeschoss werden sämtliche Wohnwünsche durch einen einem Herrenhaus gerecht werdenden Galeriebereich mit vorgelagertem Terrassenbereich inkl. herrlicher Aussicht in die Region, drei weitere Schlafzimmer sowie eine Bibliothek und ein vom Badezimmer mit Badewanne und Dusche getrenntes WC vervollständigt.

Abgerundet wird das sehr stilvolle Gesamtpaket durch eine Garage, welche Schutz für Ihre Autos bietet, einen Vollkeller, welcher keine Wünsche von Personen, welche viel Platz benötigen, unerfüllt lässt sowie einen großen, parkähnlichen Garten, welcher für ungebetene Blicke durch die Lage und Anordnung nur sehr schwer einsehbar ist.

**Das gesamte Anwesen wurde unter Verwendung hochwertigster Baumaterialien errichtet, dem Eigentümer war es ein Bedürfnis nur hochwertige Materialien, in spezieller Verarbeitung zu verwenden.**

Dieses charakterstarke Herrenhaus wird sehr kostengünstig mittels einer Gaszentralheizung, welche sich im Kellergeschoss befindet, beheizt.

**Wenn die Beschreibung dieser Liegenschaft dem entspricht, wie Sie schon immer wohnen wollten, so freue ich mich auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin.**

**Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen ersten Eindruck dieses stiltypischen Herrenhauses machen zu können und möglicherweise schon bald ein paar herrliche Grillnachmittage mit Freunden oder Ihrer Familie im eigenen Garten zu verbringen.**

**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.**