Einzigartiges Haus in Südlage mit unverbaubarem Fernblick auf leichter Hanglage

1.) Drohnenfoto

Objektnummer: 1644_3234

Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3470 Kirchberg am Wagram
Baujahr:	ca. 1983
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	143,00 m²
Nutzfläche:	417,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	137,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 159,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	625.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Andreas Schlögl

RE/MAX Plus in St. Pölten
Neugebäudeplatz 12
3100 St. Pölten

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

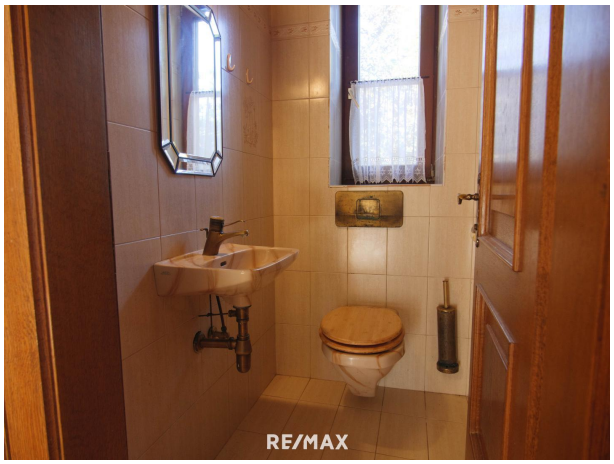
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

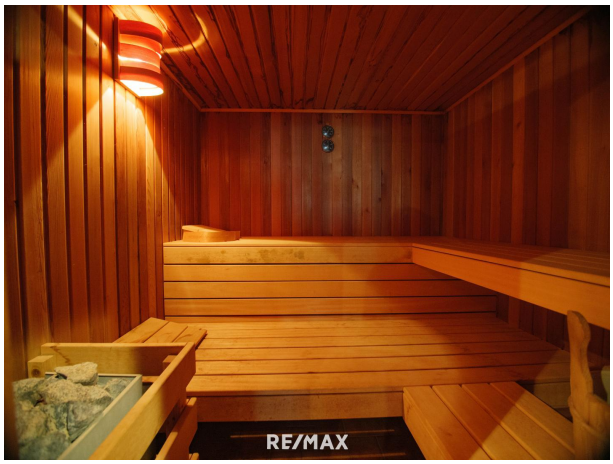
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

De Dietrich
OLYMP
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

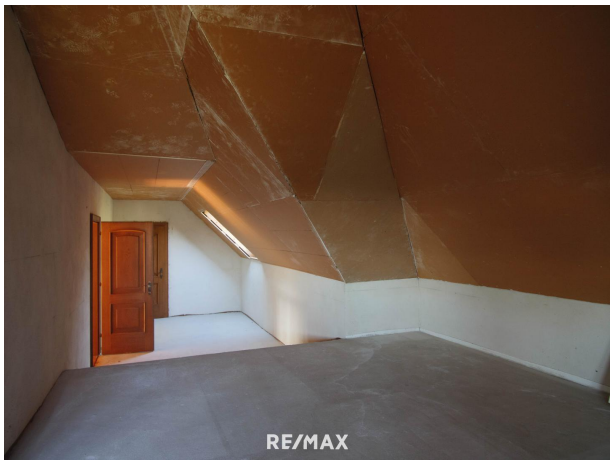
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

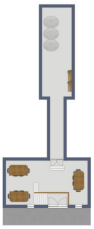

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

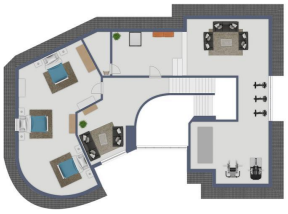


Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Exklusives Architektenhaus aus den 80er Jahren in Top-Hanglage mit eigenem Weinkeller in Kirchberg am Wagram

Grundstück:
Das großzügige Anwesen umfasst beeindruckende 3.131 m² und befindet sich in absoluter Top-Hanglage in Kirchberg am Wagram. Das Grundstück erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet einen fantastischen Blick in die umliegende Landschaft. Die außergewöhnliche Architektur fügt sich harmonisch in die Natur ein und verleiht dem Anwesen seinen einzigartigen Charme.

Wohnhaus:
Dieses Architektenhaus aus den 1980er Jahren besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort auf einer weitläufigen Wohnfläche. Herzstück des Wohnbereichs ist ein imposanter Kamin, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Fußbodenheizung gewährleistet eine wohlige Wärme im gesamten Haus, betrieben durch eine Öl-Zentralheizung, welche alternativ auch mit einem Allesbrenner betrieben werden kann.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet neben einem großzügigen Lagerraum eine einladende Kellerstube, die sich ideal für gesellige Abende eignet. Ein besonderes Highlight ist der eigene Weinkeller mit Kellerröhre, welcher Weinliebhaber begeistern wird.

Obergeschoss:
Das Obergeschoss des Hauses ist noch nicht vollständig ausgebaut und bietet somit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Sie eine Kanzlei, ein Büro oder zusätzlichen Wohnraum schaffen möchten – hier ist ausreichend Platz für Ihre individuellen Ideen.

Wellness & Komfort:
Für Ihre Entspannung steht Ihnen eine Sauna zur Verfügung, die im Untergeschoss eingebaut ist. Zusätzlich verfügt das Anwesen über eine Garage mit 2 Stellplätzen, die direkt an das Haus anschließt.

Möglichkeit zum Zukauf:
Optional besteht die Möglichkeit, ein weiteres, kleineres Haus auf dem Grundstück unterhalb des Hauptgebäudes zu erwerben. Dieses Haus ist aktuell vermietet und bietet somit eine interessante Zusatzoption, sei es als Gästehaus oder als Renditeobjekt.

Fazit:
Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet durch seine einzigartige Lage, den großzügigen Grundriss und die vielen Nutzungsmöglichkeiten eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Der traumhafte Weinkeller, die großzügigen Wohnflächen und das Potenzial zum

Ausbau im Obergeschoss machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Immobilie in Kirchberg am Wagram!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	159.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	E
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.04
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	D

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "www.remax.at", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!