

## **VERKAUF oder VERMIETUNG Schloss in idyllischer Lage**



**Objektnummer: 1105**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Schloss
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3752 Walkenstein
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	3.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Udo Bereswill**

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

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





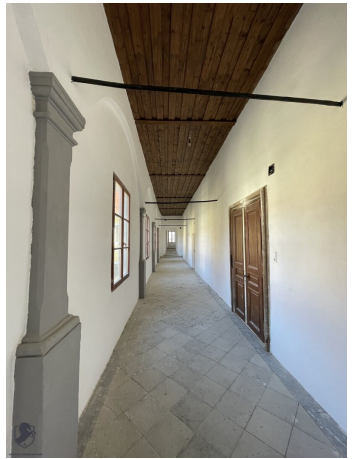












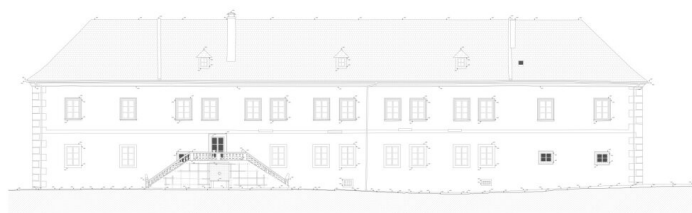
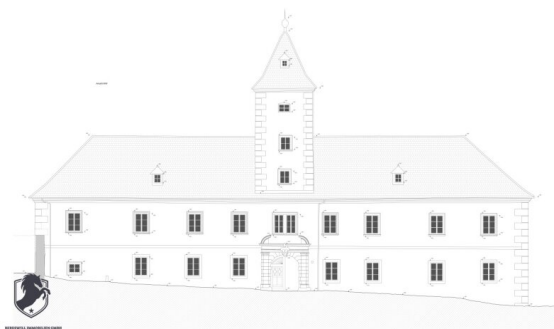










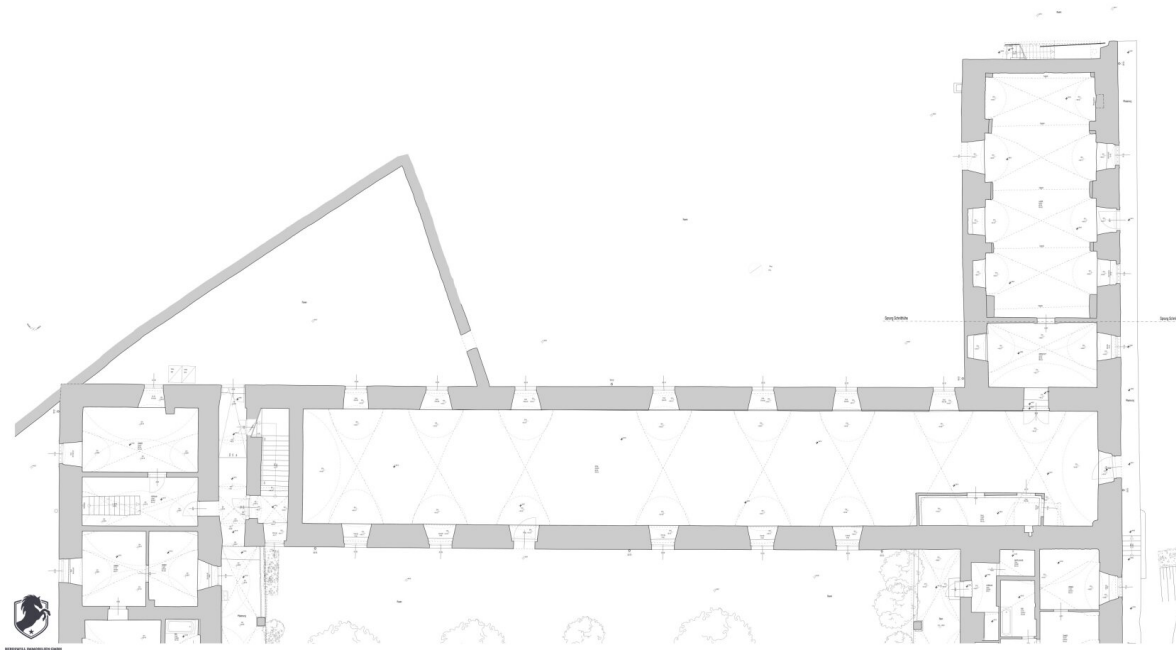


Architectural drawing details and specifications.

PROJEKT	...
OBJEKT	...
STADT	...
VERMESSUNG	...
PROJEKTION	...
MASSSTAB	...
ZEICHNER	...
PROJEKTLEITER	...
VERLEGER	...

**B'**





N 48° 0' 00" BOISBERGER  
Bismarckstr. 27

**BESTANDSPLAN**  
**SCHLOSS WALKENSTEIN**  
Waldstein, 1. St. Waldstein

**Grundriss**  
**ERDGESCHOSS - Teil 2**  
1:100

<b>Architekt:</b>	<b>Architekturbüro:</b>
BOISBERGER	BOISBERGER
<b>Architekt:</b>	<b>Architekt:</b>
BOISBERGER	BOISBERGER
<b>Architekt:</b>	<b>Architekt:</b>
BOISBERGER	BOISBERGER

**B'**

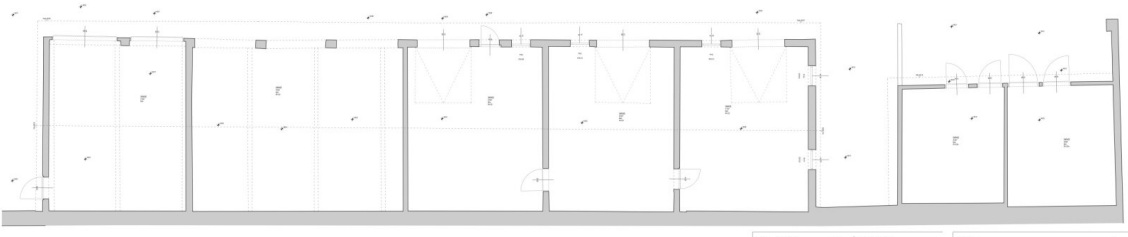
BESTANDSPLAN  
SCHLOSS WALKENSTEIN

Grundriss  
ERDGESCHOSS - GARAGE

KONSTRUKTION		KONSTRUKTIONSTYP	
100	100	100	100

AUFTRAGGEBER		AUFTRAGSLEITER	
100	100	100	100

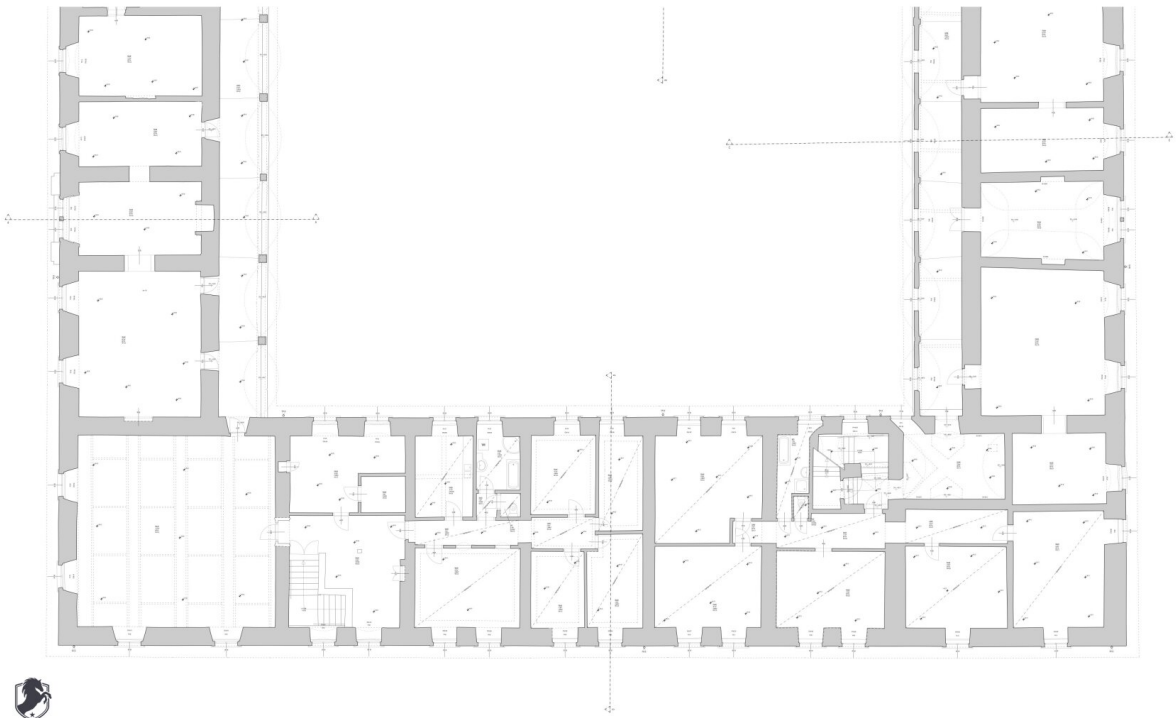
**B'**



Abk.	Bezeichnung	Abk.	Bezeichnung
100	100	100	100

LEGENDE	
100	100





0 10m

Legende	Legende
<b>1.2.1</b> <b>1.2.2</b> <b>1.2.3</b> <b>1.2.4</b> <b>1.2.5</b> <b>1.2.6</b> <b>1.2.7</b> <b>1.2.8</b> <b>1.2.9</b> <b>1.2.10</b> <b>1.2.11</b> <b>1.2.12</b> <b>1.2.13</b> <b>1.2.14</b> <b>1.2.15</b> <b>1.2.16</b> <b>1.2.17</b> <b>1.2.18</b> <b>1.2.19</b> <b>1.2.20</b> <b>1.2.21</b> <b>1.2.22</b> <b>1.2.23</b> <b>1.2.24</b> <b>1.2.25</b> <b>1.2.26</b> <b>1.2.27</b> <b>1.2.28</b> <b>1.2.29</b> <b>1.2.30</b> <b>1.2.31</b> <b>1.2.32</b> <b>1.2.33</b> <b>1.2.34</b> <b>1.2.35</b> <b>1.2.36</b> <b>1.2.37</b> <b>1.2.38</b> <b>1.2.39</b> <b>1.2.40</b> <b>1.2.41</b> <b>1.2.42</b> <b>1.2.43</b> <b>1.2.44</b> <b>1.2.45</b> <b>1.2.46</b> <b>1.2.47</b> <b>1.2.48</b> <b>1.2.49</b> <b>1.2.50</b> <b>1.2.51</b> <b>1.2.52</b> <b>1.2.53</b> <b>1.2.54</b> <b>1.2.55</b> <b>1.2.56</b> <b>1.2.57</b> <b>1.2.58</b> <b>1.2.59</b> <b>1.2.60</b> <b>1.2.61</b> <b>1.2.62</b> <b>1.2.63</b> <b>1.2.64</b> <b>1.2.65</b> <b>1.2.66</b> <b>1.2.67</b> <b>1.2.68</b> <b>1.2.69</b> <b>1.2.70</b> <b>1.2.71</b> <b>1.2.72</b> <b>1.2.73</b> <b>1.2.74</b> <b>1.2.75</b> <b>1.2.76</b> <b>1.2.77</b> <b>1.2.78</b> <b>1.2.79</b> <b>1.2.80</b> <b>1.2.81</b> <b>1.2.82</b> <b>1.2.83</b> <b>1.2.84</b> <b>1.2.85</b> <b>1.2.86</b> <b>1.2.87</b> <b>1.2.88</b> <b>1.2.89</b> <b>1.2.90</b> <b>1.2.91</b> <b>1.2.92</b> <b>1.2.93</b> <b>1.2.94</b> <b>1.2.95</b> <b>1.2.96</b> <b>1.2.97</b> <b>1.2.98</b> <b>1.2.99</b> <b>1.2.100</b>	<b>1.2.1</b> <b>1.2.2</b> <b>1.2.3</b> <b>1.2.4</b> <b>1.2.5</b> <b>1.2.6</b> <b>1.2.7</b> <b>1.2.8</b> <b>1.2.9</b> <b>1.2.10</b> <b>1.2.11</b> <b>1.2.12</b> <b>1.2.13</b> <b>1.2.14</b> <b>1.2.15</b> <b>1.2.16</b> <b>1.2.17</b> <b>1.2.18</b> <b>1.2.19</b> <b>1.2.20</b> <b>1.2.21</b> <b>1.2.22</b> <b>1.2.23</b> <b>1.2.24</b> <b>1.2.25</b> <b>1.2.26</b> <b>1.2.27</b> <b>1.2.28</b> <b>1.2.29</b> <b>1.2.30</b> <b>1.2.31</b> <b>1.2.32</b> <b>1.2.33</b> <b>1.2.34</b> <b>1.2.35</b> <b>1.2.36</b> <b>1.2.37</b> <b>1.2.38</b> <b>1.2.39</b> <b>1.2.40</b> <b>1.2.41</b> <b>1.2.42</b> <b>1.2.43</b> <b>1.2.44</b> <b>1.2.45</b> <b>1.2.46</b> <b>1.2.47</b> <b>1.2.48</b> <b>1.2.49</b> <b>1.2.50</b> <b>1.2.51</b> <b>1.2.52</b> <b>1.2.53</b> <b>1.2.54</b> <b>1.2.55</b> <b>1.2.56</b> <b>1.2.57</b> <b>1.2.58</b> <b>1.2.59</b> <b>1.2.60</b> <b>1.2.61</b> <b>1.2.62</b> <b>1.2.63</b> <b>1.2.64</b> <b>1.2.65</b> <b>1.2.66</b> <b>1.2.67</b> <b>1.2.68</b> <b>1.2.69</b> <b>1.2.70</b> <b>1.2.71</b> <b>1.2.72</b> <b>1.2.73</b> <b>1.2.74</b> <b>1.2.75</b> <b>1.2.76</b> <b>1.2.77</b> <b>1.2.78</b> <b>1.2.79</b> <b>1.2.80</b> <b>1.2.81</b> <b>1.2.82</b> <b>1.2.83</b> <b>1.2.84</b> <b>1.2.85</b> <b>1.2.86</b> <b>1.2.87</b> <b>1.2.88</b> <b>1.2.89</b> <b>1.2.90</b> <b>1.2.91</b> <b>1.2.92</b> <b>1.2.93</b> <b>1.2.94</b> <b>1.2.95</b> <b>1.2.96</b> <b>1.2.97</b> <b>1.2.98</b> <b>1.2.99</b> <b>1.2.100</b>

Architektenbüro

**N 48° 0' 0" ROSENBERGER**  
Schwanberg 27

**BESTANDSPLAN**  
**SCHLOSS WALKENSTEIN**  
Waldstein, 1.000 Waldstein

**Grundriss**  
**ERDGESCHOSS - Teil 1**  
1:110

Masse		Masse	
Art	Werte	Art	Werte
Bruttovolumen	10.000 m³	Nettovolumen	8.000 m³
Nettovolumen	8.000 m³	Bruttovolumen	10.000 m³

**B'**

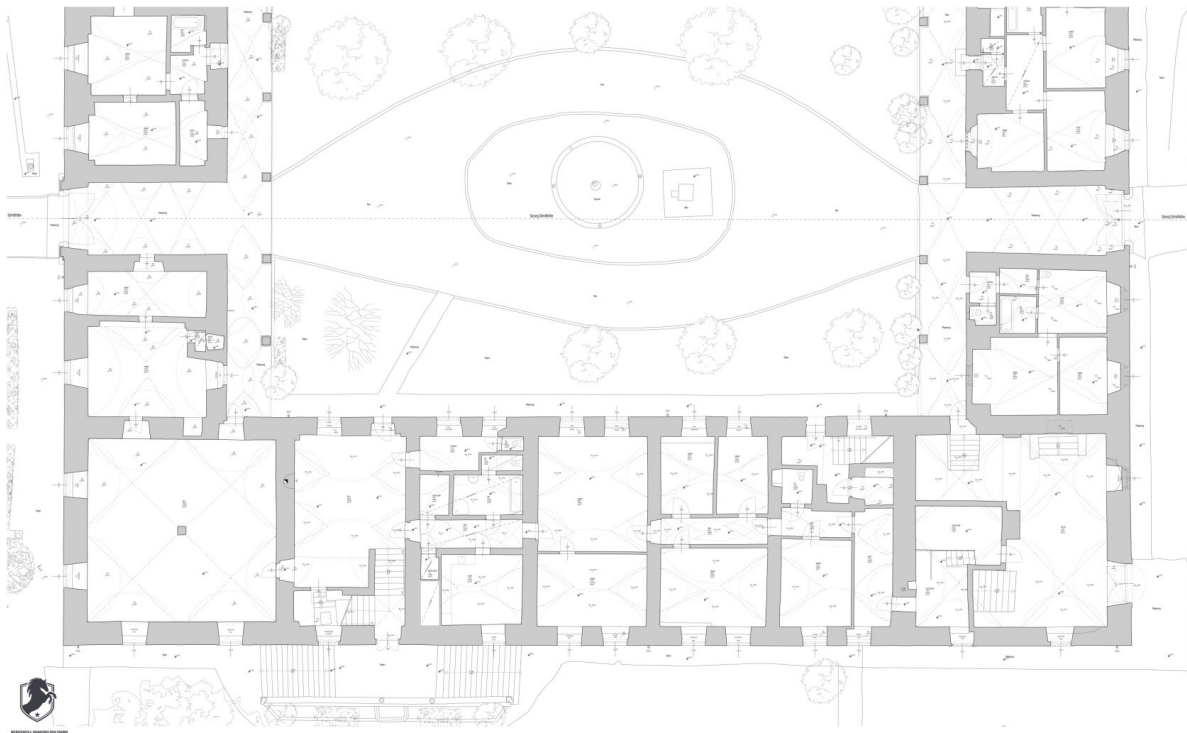
Architektenbüro

Schwanberg 27










LEGENDE	
1.00	1.00
2.00	2.00
3.00	3.00
4.00	4.00
5.00	5.00
6.00	6.00
7.00	7.00
8.00	8.00
9.00	9.00
10.00	10.00
11.00	11.00
12.00	12.00
13.00	13.00
14.00	14.00
15.00	15.00
16.00	16.00
17.00	17.00
18.00	18.00
19.00	19.00
20.00	20.00
21.00	21.00
22.00	22.00
23.00	23.00
24.00	24.00
25.00	25.00
26.00	26.00
27.00	27.00
28.00	28.00
29.00	29.00
30.00	30.00
31.00	31.00
32.00	32.00
33.00	33.00
34.00	34.00
35.00	35.00
36.00	36.00
37.00	37.00
38.00	38.00
39.00	39.00
40.00	40.00
41.00	41.00
42.00	42.00
43.00	43.00
44.00	44.00
45.00	45.00
46.00	46.00
47.00	47.00
48.00	48.00
49.00	49.00
50.00	50.00
51.00	51.00
52.00	52.00
53.00	53.00
54.00	54.00
55.00	55.00
56.00	56.00
57.00	57.00
58.00	58.00
59.00	59.00
60.00	60.00
61.00	61.00
62.00	62.00
63.00	63.00
64.00	64.00
65.00	65.00
66.00	66.00
67.00	67.00
68.00	68.00
69.00	69.00
70.00	70.00
71.00	71.00
72.00	72.00
73.00	73.00
74.00	74.00
75.00	75.00
76.00	76.00
77.00	77.00
78.00	78.00
79.00	79.00
80.00	80.00
81.00	81.00
82.00	82.00
83.00	83.00
84.00	84.00
85.00	85.00
86.00	86.00
87.00	87.00
88.00	88.00
89.00	89.00
90.00	90.00
91.00	91.00
92.00	92.00
93.00	93.00
94.00	94.00
95.00	95.00
96.00	96.00
97.00	97.00
98.00	98.00
99.00	99.00
100.00	100.00

**Bestandteil:** Erdgeschoss - Teil 1  
 Maßstab: 1:100  
 Datum: 2010-08-10  
 Blatt: 1 von 1

**N 48° 0' 0" SOESENBERGER**  
 Weinberggasse 22  


# Objektbeschreibung

## *Die Geschichte Walkensteins*

geht bis ins Jahr 1074 zurück. Nachdem es aus dem Besitz der Babenberger gegen Ende des 13. Jahrhunderts an die Kuenringer übergegangen ist, ließ Johann Ehrenreich Freiherr von Sonnau und Reichersberg zwischen 1660 und 1671 das Schloss in seiner heutigen Form errichten.

1890 wurde eine Kaltwasser-Kuranstalt eingerichtet, in der im Jahre 1904 ca. 40 Zimmer zur Verfügung standen.

Das frühbarocke Schloss mit einer Nutzfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> thront auf einem 1,5 Hektar großen Park. Vier zweistöckige Trakte bilden einen großen rechteckigen Hof, an dessen Ost- und Westseite sich Rundbogenarkaden befinden. Das historische Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur örtlichen Pfarrkirche, wodurch sich ein wunderschönes Gesamtambiente ergibt.

## **Das Areal und Räumlichkeiten**

### *Aussenflächen*

2. Der Garten mit Aussichtsterrasse
  
4. Der Innenhof
  
6. Parkplätze und Garagen

### *Räumlichkeiten*

2. Festsaal
  
4. Alte Stallungen
  
6. Die Kapelle

8. Gewölbe

10. Kaminzimmer

12. Babenberger Trakt

14. Räume für offene Nutzung

## **Außenflächen**

2. Der Garten mit Aussichtsterrasse

4. Der Innenhof

6. Parkplätze und Garagen

### **Der Garten mit Aussichtsterrasse**

Im grosszügigen ebenen Garten an der Südflanke des Schlosses erschliesst sich das Panorama über die niederösterreichische Hügellandschaft, Felder und Wälder. Der Garten ist längsseitig von einer historischen Steinmauer gesäumt und durch eine auslandende Aussenstiege aus dem Kaminzimmer erreichbar. An beiden Seiten offen, gelang man entweder direkt zum Haupteingang des Schlosses oder in den kleinen Obstbaumgarten.

### **Parkplätze und Garagen**

Die Garagen bieten großzügig Platz für bis zu 12 Autos oder diverse Lagermöglichkeiten. Es sind weiters Parkplätze für weitere 12–16 Autos vorhanden. Dieses Areal ist, schloss rückseitig direkt zu fahrbar und man gelangt von den Parkplätzen und Garagen durch ein Tor direkt in den Schlossinnenhof.



## **Räumlichkeiten**

2. Festsaal
4. Alte Stallungen
6. Die Kapelle
8. Gewölbe
10. Speisezimmer
12. Kaminzimmer
14. Räume für offene Nutzung
16. Babenberger Trakt

### **Festsaal**

Durch einen Stiegenaufgang gelangt man in den spektakulären Festsaal oberen Teil des Nordtraktes, der sich über 108,30 m<sup>2</sup> erschließt. Die ausgewogene symmetrische Gliederung des Saales mit den klassischen Fensterfronten an beiden Längsseiten sorgen für einen Sonnendurchfluten-Raum, die Größe lässt viele Variationen der Nutzung zu, ist von 2 Seiten begehbar und führt jeweils auf den Ost- und West Arkadengänge.

### **Alte Stallungen**

Die alten Stallungen mit ihren beeindruckenden Gewölben bietet eine ebenerdig begehbare Fläche von 276,05 m<sup>2</sup>.

## **Die Kapelle**

Dieser Raum besticht durch seine historischen Freskenmalereien und die gewölbten Decken. Durch das Fenster erblickt man Äcker und Weiten.

## **Gewölbe**

Die Gewölbe, einst Teil einer wichtigen Wasserkuranstalt der Jahrhundertwende, beeindrucken in Größe und Architektur und bieten ebenfalls multiple Nutzungsmöglichkeiten.

## **Speisezimmer**

Der traditionelle Speisesalon ist in seinen Originalien gut erhalten und lädt zum eleganten Speisen und musizieren.

## **Räume für offene Nutzung**

Auch die weiteren Räumlichkeiten des Schlosses, die sich über eine stolze Gesamtfläche von rund 1.270 m<sup>2</sup> ziehen, lassen jede Nutzungsmöglichkeit offen. Auch können sie in ihrer Anordnung, nach Sanierung / Upgrade, sofort als Einheiten zu Wohn, Büro, Praxis etc., Funktionen übernommen werden.

## **Der Babenberger Trakt**

Der interessante geschichtsträchtigste Teil des Schlosses ist in seiner Einzigartigkeit unübertroffen und steht als Unikat in Verbindung zum Schloss. Auch dieser Trakt ist sowohl über den Innenhof als auch über die Parkräumlichkeiten zu erreichen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.500m  
Apotheke <7.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <8.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Polizei <8.500m  
Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap