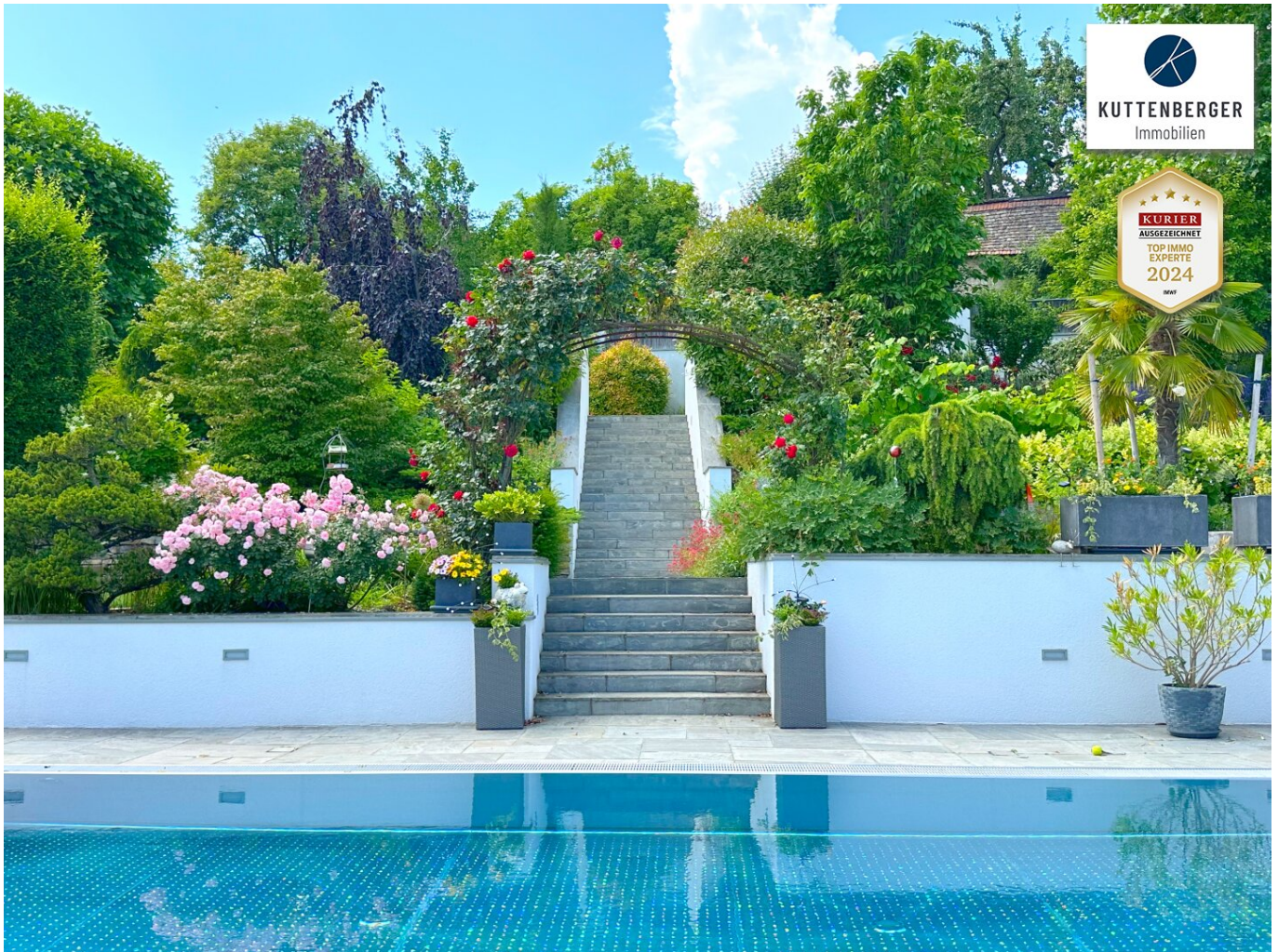


30min von Wien: Exklusives Haus mit Traumgarten in beliebter Weinregion



Traumgarten mit Pool, Koi-Teich und Wasserspielen

Objektnummer: 8164/2005

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	477,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	201,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	2.850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kuttenger

Kuttenger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

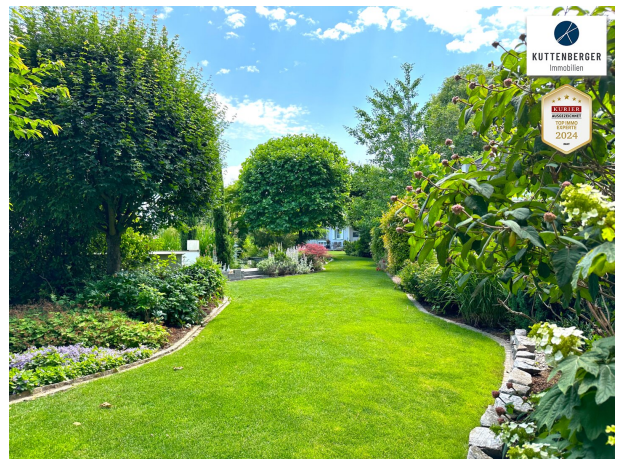
T +43 676 5150000

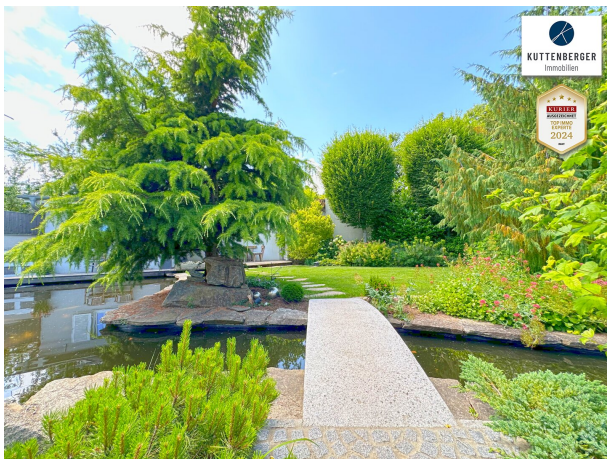


 A photograph of a bright, modern living room with a white sofa, a bookshelf, and large windows. A white ladder is leaning against the bookshelf. In the foreground, there is a graphic overlay for an online valuation service.

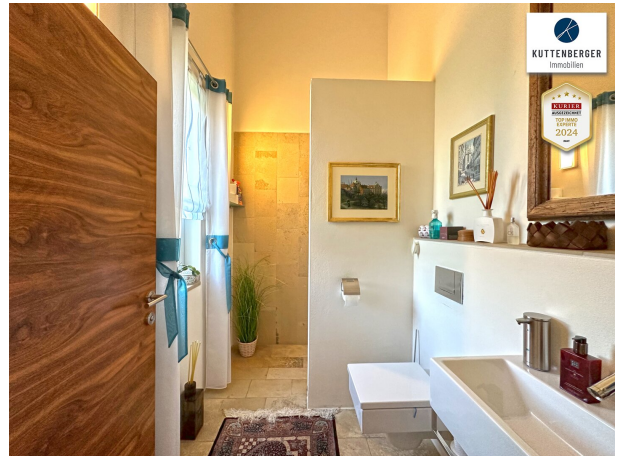
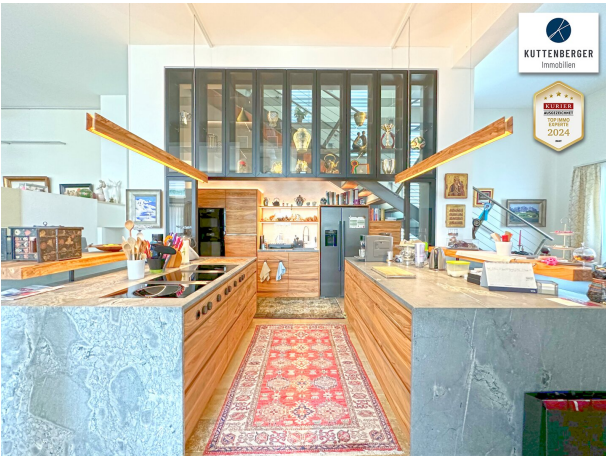
Wieviel ist meine Immobilie wert?
 Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
 Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

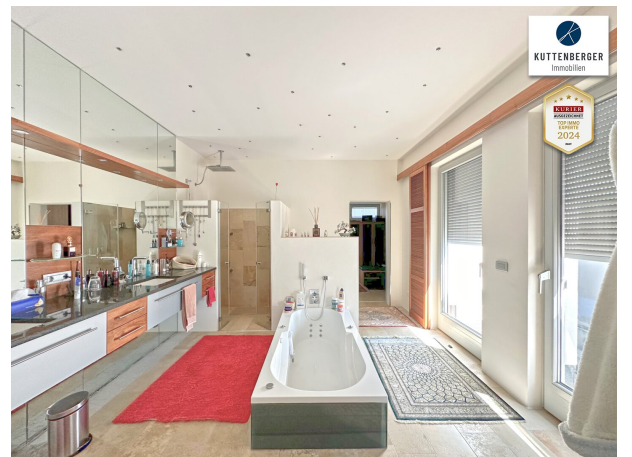
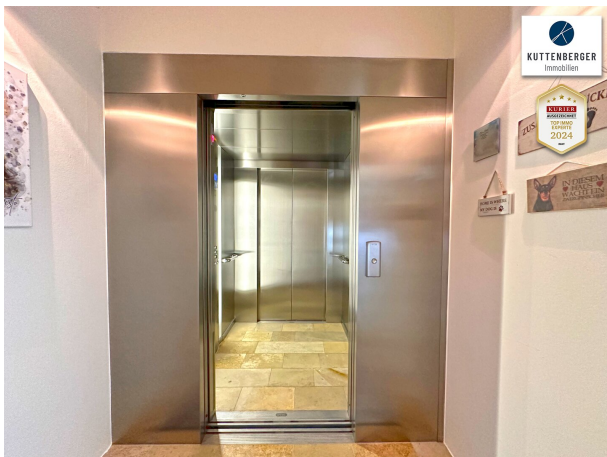


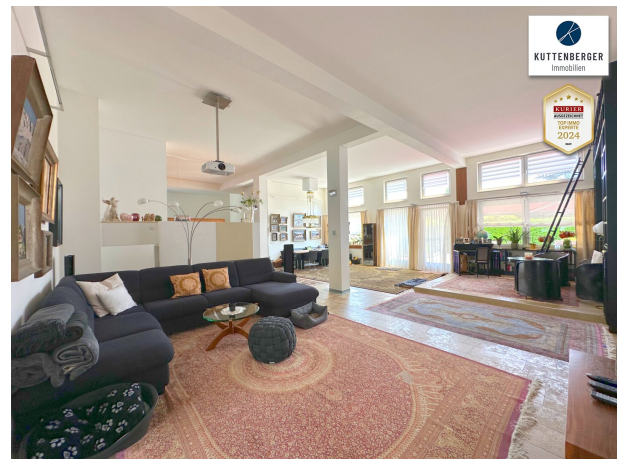
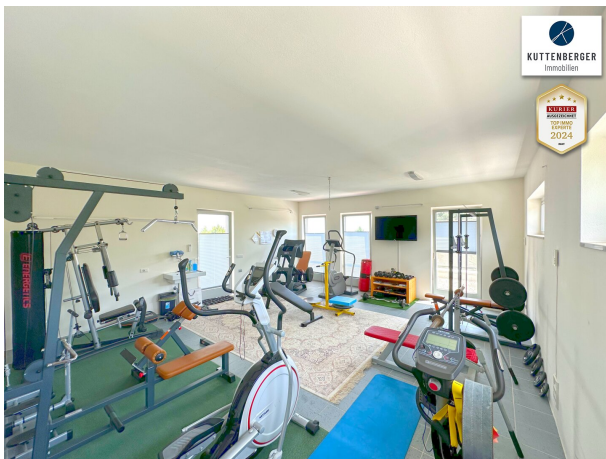


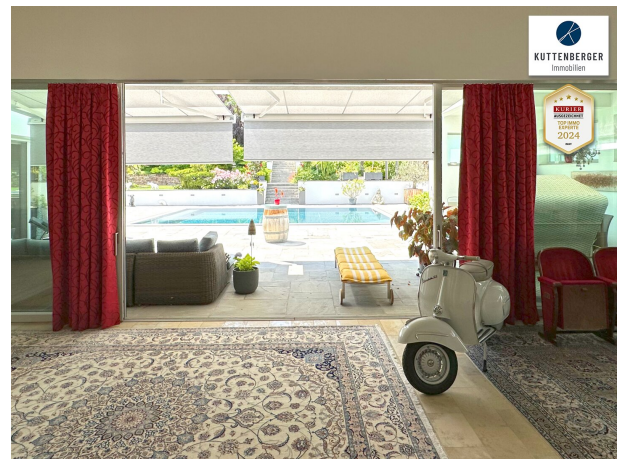
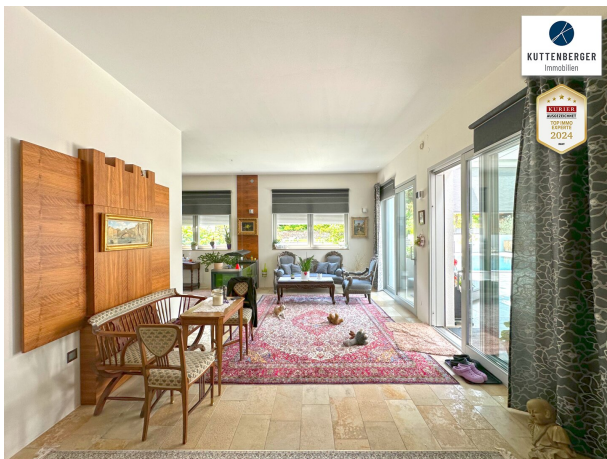
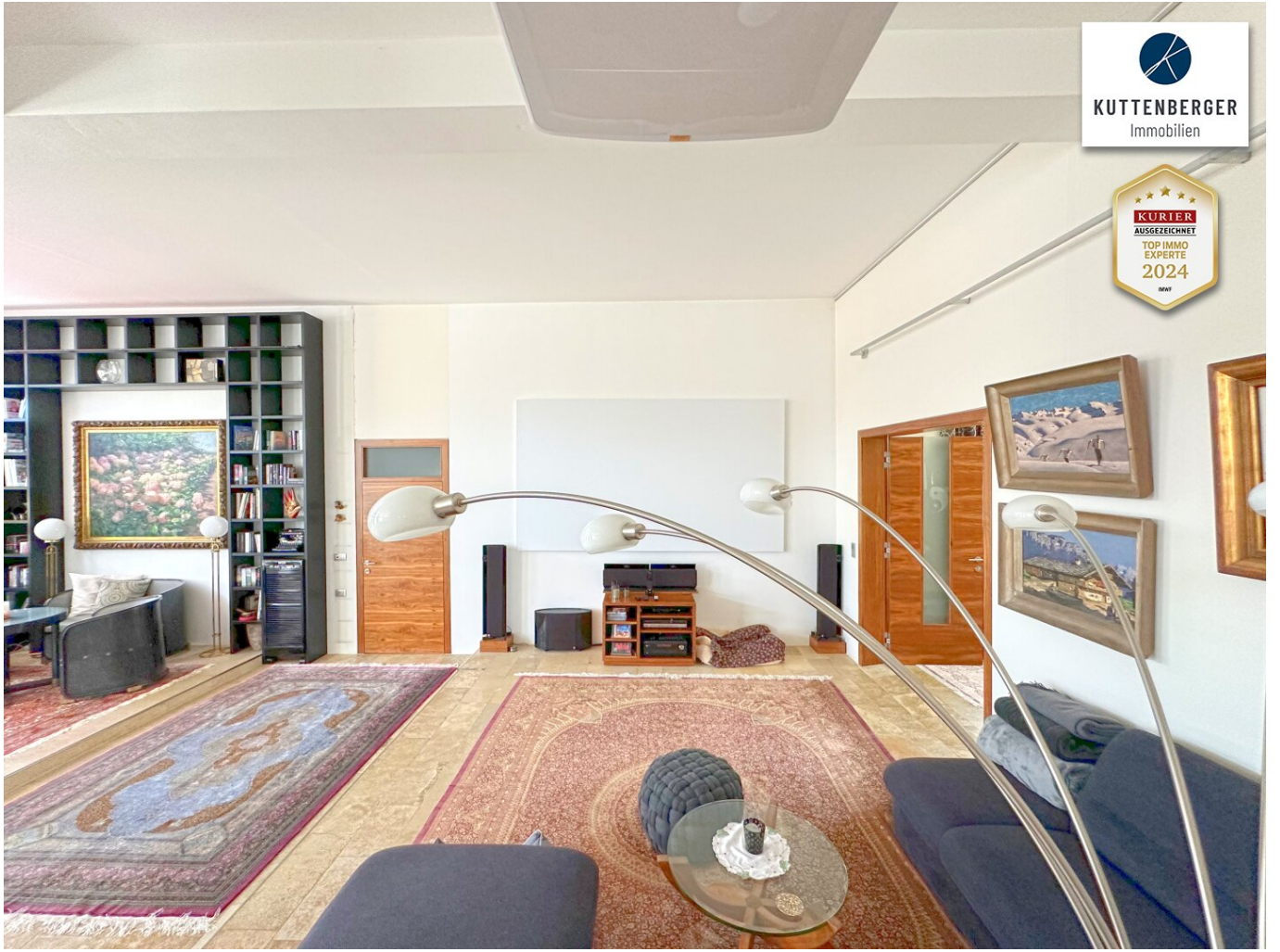


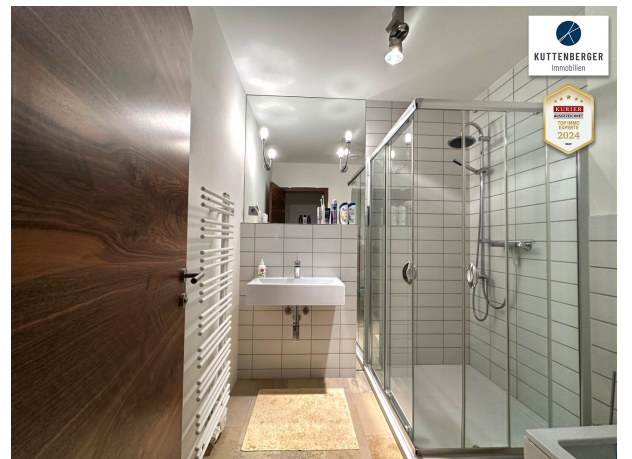
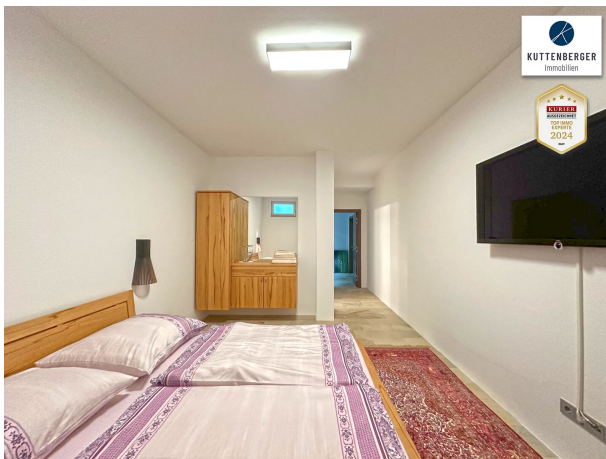














Objektbeschreibung

Exklusives Haus mit Traumgarten in beliebter Weinregion

ACHTUNG! Diese Immobilie befindet sich NICHT in 1190 Wien!

30min von Wien entfernt, in der beliebten Weinregion WAGRAM (zwischen Tulln und Krems), befindet sich dieses Luxusdomizil, welches nahezu alle Ansprüche an Ihr neues Traumhaus erfüllt!

Im Jahr 2005 wurde auf knapp 3.000m² Grundstücksfläche der Südtrakt dieses modernen Traumhauses errichtet und **2009** um einen umfangreichen Zubau (Nordtrakt) samt Keller erweitert. Beide Trakte sind intern verbunden, verfügen aber auch jeweils über einen separaten Eingang und je eine eigene Doppelgarage.

Wenige Jahre später, um 2011/2012 wurden dann der traumhafte Garten angelegt und die Außenanlagen komplettiert.

Alle Etagen sind mittels Personenaufzugs erreichbar.

Raumprogramm:

Über den linken der beiden Hauseingänge betritt man den **Süd-Trakt** durch seinen luftigen Wohnbereich (4m Raumhöhe) mit offener Küche, Essplatz und Wohnbereich mit Heimkinoecke. Im Eingangsbereich findet man außerdem ein Gäste-WC mit Dusche und ein Arbeitszimmer. Über 2 Terrassentüren betritt man die weitläufige Süd-Terrasse mit Gartenteich und Wasserfall.

Ein teils offener Treppenaufgang führt hinter der Küche vorbei ins **Obergeschoß** mit Master Bedroom inkl. Schrankraum und En-Suite Badezimmer.

Ein Atelierraum, derzeit als Fitnessraum genutzt und eine große Terrasse mit Fernblick komplettieren das Raumangebot im Obergeschoß.

Den **Nord-Trakt** erreicht man aus dem Wohnbereich durch einen Verbindungsbereich mit einer einladenden Bar samt Bierschank und Glass Rinser, von wo man auch zum traumhaften Garten und der weitläufigen Pool Area mit einem großzügigen Edelstahl-Überlaufpool und verschiedenen, teils überdachten Terrassenbereichen gelangt. Diese Erweiterung wurde 2009 durchgeführt und beinhaltet eigenen weiteren, großzügigen Bereich, teils als

"Sommerwohnzimmer" mit ebenso direktem Ausgang zur Pool Area und teils als Büro/Atelier genutzt.

Hier befindet sich außerdem der zweite Hauseingang mit Vorraum und einem weiteren Gäste-WC sowie die zweite Doppelgarage.

Der rund 201m² große **Kellerbereich** beinhaltet neben der Haustechnik auch 2 geräumige Gästezimmer mit jeweils eigenem Badezimmer sowie eine kleine Wellness-Oase mit Whirlpool und Liegeflächen. Hier wäre auch genug Platz für eine Infrarotkabine bzw. Sauna.

Ein geräumiger Personenaufzug für 12 Personen wurde 2009 eingebaut und verbindet alle 3 Ebenen.

Ein weiteres Highlight ist zweifelsohne der **traumhafte Garten**: Die parkähnlichen Grünflächen mit weitläufigem Koi Teich und Wasserspielen erstrecken sich über mehrere Ebenen, die üppige Bepflanzung und die Terrasse am neben dem romantischen Gartenhäuschen am Koi Teich laden zum Verweilen ein.

Weitere Details dieser exklusiven Liegenschaft:

- Wohnfläche: ca. 477m²
- Kellerfläche: ca. 201m²
- Terrassenfläche mit Pool Area: ca 250m²
- 2 Doppelgaragen = 4 Garagenplätze sowie 2-3 Stellplätze auf Eigengrund
- Heizung: Erdwärme (Tiefenbohrung)
- Photovoltaik-Anlage mit 20 kWp
- Zentralstaubsauger
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Edelstahl (Niro) Überlaufpool mit Ozon-Desinfektionsanlage
- Raffstores bzw. Außenrollos
- Bus-System

Wichtige Information zur Raumaufteilung für Familien mit Kindern: Die aktuelle Grundrissgestaltung bietet nur ein Schlafzimmer (im Obergeschoß). Im Nordtrakt könnten mit

baulichen Maßnahmen im Bereich des Sommerwohnzimmers bzw. Büros auch 1-2 weitere Schlafzimmer samt Bädern errichtet werden.

Durch die beiden getrennten Eingänge wäre auch eine Kombination aus "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach" gut umsetzbar.

Wir laden Sie ein diese besondere Liegenschaft mit ihrem traumhaften Garten auf sich wirken zu lassen! Es würde uns freuen, Ihnen dieses besondere Juwel persönlich präsentieren zu dürfen.

Noch nicht fündig geworden?

Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

Sie möchten eine Immobilie verkaufen?

Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!*

(*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

