

# Himberg! Außergewöhnliche Liegenschaft in absoluter Einzellage!



**Objektnummer: 8033**

**Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Himberg
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Wohnfläche:</b>	485,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	4.000,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



### **Petra Hasibar**

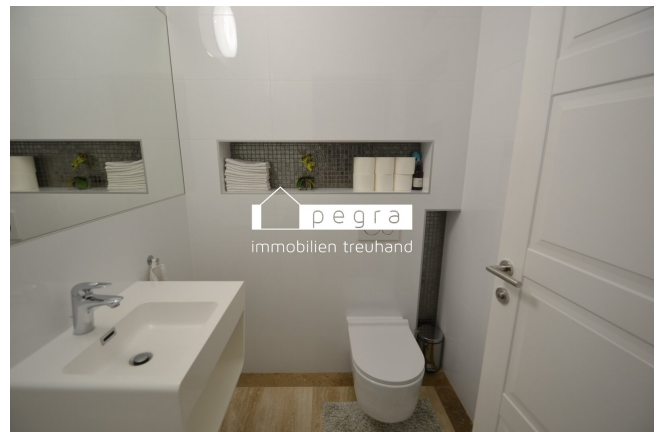
pegra immobilien treuhand gmbh  
Palffygasse 33  
2500 Baden

T +43 6767005567

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











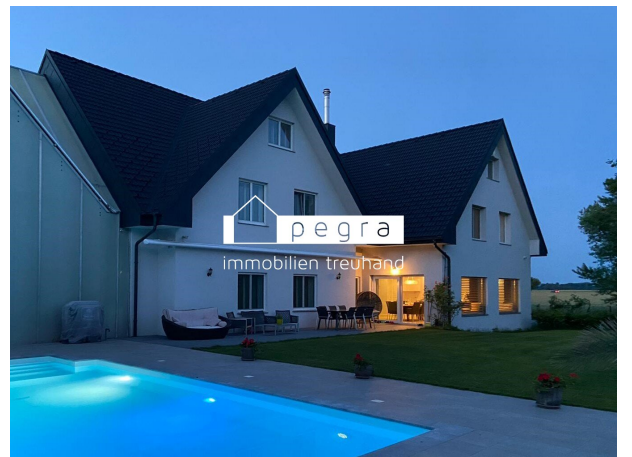






















## Objektbeschreibung

Erleben Sie das Leben in seiner vollen Pracht in diesem unglaublichen Anwesen in Himberg! Die Donnermühle ist ein einzigartiges Ranch-artiges Anwesen, das alle Wünsche erfüllt. Diese weitläufige Liegenschaft befindet sich in absoluter Einzellage und bietet einen Blick auf die umliegende Natur. Hier können Sie sich in jeder Hinsicht verwirklichen und das Leben genießen, ohne sich Gedanken darüber machen zu müssen, was Ihre Nachbarn denken.

Das Anwesen ist ein Naturpark mit Altbaumbestand und jungem Obsthain, sowie einem fließenden Gewässer. Es bietet eine modern ausgestattete Traumvilla mit 485 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie mehrere Wohnungen und einem großen Glashaus, das als Verbindung dient. Ein Außensalzwaterpool, eine Sauna, ein ehemaliger Pferdestall, ein Wasserturbine und vier Carports runden das Angebot ab.

Im Hauptgebäude erwartet Sie ein offener Wohn-, Küchen- und Essbereich mit ins Obergeschoss reichendem Kamin, der den Raum in die Galerie der Villa erweitert. Großflächige Fenster lassen das Sonnenlicht in die Räume und bieten einen atemberaubenden Blick auf den großen Garten. Die Villa verfügt über vier Schlafzimmer, drei Bäder und ausreichend Nebenräume. Die eleganten Raumstrukturen ermöglichen viele Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Donnermühle bietet höchsten Komfort und Eleganz, die sich im gesamten Haus widerspiegeln. Die Küche mit Kochinsel, Miele-Geräten und Verbindung zum Wirtschaftsraum ist ein Traum. Das gesamte Haus inklusive Kronleuchter wurde mit LED ausgestattet, um den Energieverbrauch zu senken. Die Alarmanlage, Sicherheitskameras und die dreifach verglasten Fenster mit elektrischen Außenraffstoren und Fliegengittern sorgen für höchste Sicherheit.

Dieses Anwesen bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Träume zu verwirklichen und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Donnermühle persönlich zu zeigen!

Die Fakten:

### Hauptgebäude

## Raumaufteilung Erdgeschoß ca. 231,97 m<sup>2</sup>

Küchenbereich	ca. 17,17	m <sup>2</sup>	mit Zugang zum Wirtschaftsraum/Speis
Wirtschaftsraum	ca. 13,12	m <sup>2</sup>	Lager und Waschmaschinenanschluss
Gästezimmer	ca. 15,00	m <sup>2</sup>	oder Büro im Erdgeschoß
Gang	ca. 8,55	m <sup>2</sup>	zum Gästezimmer
Diele	ca. 6,60	m <sup>2</sup>	Eingangsbereich
Wohnbereich	ca. 44,56	m <sup>2</sup>	und Stiegenaufgang mit Ausgang auf die Terrasse
WC	ca. 3,00	m <sup>2</sup>	mit Handwaschbecken
Badezimmer	ca. 7,94	m <sup>2</sup>	mit Dusche, WC und Doppelwaschbecken

Zimmer	ca. 17,42	m <sup>2</sup>	mit anschließendem Schrankraum
Schrankraum	ca. 2,84	m <sup>2</sup>	
Zimmer	ca. 21,00	m <sup>2</sup>	mit anschließendem Schrankraum
Schrankraum	ca. 4,08	m <sup>2</sup>	
Masterbedroom	ca. 22,95	m <sup>2</sup>	mit Badezimmer und Schrankraum
Vorraum	ca. 3,57	m <sup>2</sup>	zum Schrankraum und Badezimmer
Schrankraum	ca. 5,96	m <sup>2</sup>	
Badezimmer	ca. 12,32	m <sup>2</sup>	mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet und Doppelwas
Gang	ca. 25,89	m <sup>2</sup>	bei den Zimmern



## **Raumaufteilung Obergeschoß ca. 253,67 m<sup>2</sup>**

offene Galerie                      ca. 101,67      m<sup>2</sup>      Wird als privates Wohnzimmer genutzt

Saal                                      ca. 130,00      m<sup>2</sup>

Badezimmer                      ca. 4,00              m<sup>2</sup>      mit Dusche, WC und Waschbecken

Büro                                      ca. 18,00              m<sup>2</sup>

## **Glashaus**

Nutzfläche                      ca. 124 m<sup>2</sup> (ca. 11,6 x 10,7 Meter) erstreckt sich über 2 Ebenen

## **Terrasse mit Außenpool**

Fläche                                      ca. 60 m<sup>2</sup> mit Feinsteinzeug gedeckt

Salzwasserpool mit Gegenstromanlage und mit Luftwärmepumpe beheizt

## **Bachlauf und Turbinenhaus**

Das parkähnliche rund 1.100 m<sup>2</sup> große Grundstück ist vom Bachlauf des so genannten Kalten Gangs umschlossen, der sich hier auch verzweigt und wieder vereint. Auf diese Weise entstand eine Insel, zu der eine kleine hölzerne Brücke führt. Auf dieser Seite des Parks liegt

auch das Turbinenhaus und die einstigen Stallungen sowie die historische Mühle, die heute als Lagerraum dient. Ein im Grundbuch eingetragenes Wasserrecht erlaubt zudem die Wasserentnahme. Die im Turbinenhaus installierte 8 kW-Anlage ist zurzeit außer Betrieb, kann jedoch wieder Instand gesetzt und zur Stromgewinnung genutzt werden (Netzeinspeisung möglich).

## **Nebengebäude**

Drei Wohneinheiten können sofort bezogen, weitere eingerichtet werden. Lagerräume und ein Bürotrakt befinden sich im Obergeschoss. Ein offener weitläufiger Rohdachboden lässt weitere Wohnräume wahr werden. Das gesamte Gebäude lässt sich aber auch für Praxen, Studios, Büros – ja selbst für Tanzsäle und dergleichen mehr – adaptieren.

Das Exposé samt Pläne zum download oder noch mehr Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage.

pegra immobilien treuhand gmbh

Ihre staatlich geprüfte und konzessionierte Immobilientreuhänderin

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.500m

Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <5.000m

Post <3.500m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <2.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap