

Traumhaftes Wohnen am Schlossberg!

Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner
Telefon: +43 699 / 1888 9888
EMail: ae@vitaless-wohnen.at



Objektdaten

Objektnummer: 1760/113
Adresse: Mistelbach; 2191 Gaweinstal
Nähe: Schloss Pellendorf
Energieausweis: liegt vor
HWB: 85,40
fGEE: 1,25
Fläche: ca. 250 m²
Grundstück: ca. 1.368 m²
Zimmeranzahl: 5
Heizung: Wärmepumpe-Erdwärme, Einzelheizung, Zentralheizung, Fußboden, Ofen

Traumhaftes Wohnen auf höchstem Niveau!

Im wunderschönen Weinviertel Nähe Gaweinstal.

Wenn man die Gemütlichkeit, Extravaganz, Schönheit und technische Ausgereiftheit zusammen fassen müsste, käme man zu folgendem Schluß: Juwel aus dem Weinviertel!

Wer das Besondere liebt, Sinn für historische Werte und Arbeit hat, wird von dieser Immobilie begeistert sein.

Grundstück: ca. 1.368 m² - siehe Teilungsplan Bauplatz 1

Wohnfläche: ca. 190 m² + ca. 60 m² im Dachgeschoss, welches laut Verkäufer in Vorbereitung für den Ausbau steht.

- 2 Wohnstuben
 - 3 Schlafzimmer
 - 1 große Küche
 - 2 Bäder (eines mit Wanne, eines mit Dusche) + je ein WC und Bidet
 - 2 Eingangsbereiche, eines mit 5 m Raumhöhe
 - 1 Wirtschafts-/Technikraum
 - 3 Schrankräume (Tischlerarbeit)
 - 1 Speise
 - 1 Abstellraum
 - 1 großer Dachboden, in Vorbereitung zum Ausbau (im Plan grün umrandet)
 - 1 Doppelgarage
 - 2 ausbaufähige, ehemalige Stallungsräume, derzeit Abstellräume (im Plan gelb markiert)
- Zusätzliche Gebäude könnten noch, laut Rücksprache mit der Gemeinde, am Grundstück errichtet werden.

Dieses Anwesen befindet sich in absoluter Ruhelage in Pellendorf (Nähe Schloss Pellendorf). Der größte Teil des Hauses ist laut einem historischen Beauftragten des Landes NÖ ca. 300 Jahre alt und besteht aus einem Haupthaus sowie Nebengebäuden (ursprünglich kleine Stallungen). Auf dem Grundstück befindet sich auch ein großer, neu elektrifizierter Holzstadl, der derzeit als Stauraum für Gartenmöbel, Gartengeräte, Fahrräder, sowie als Abstellplatz für ein Boot und einen Traktor genutzt wird.

Die ehemaligen Stallungen sind für Wohnzwecke (für Hauspersonal, als Gästehaus, Sauna, usw.) ausbaufähig. Das gesamte Anwesen wurde 2015 professionell und mit viel Liebe zum Detail generalsaniert. Sämtliche Dächer wurden mit neuen Dachstühlen und neuer Dachdeckung (Ziegel) versehen. Das gesamte Haus wurde bestens wärmegeklämt und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die aus 2 Erdtiefenbohrungen gespeist wird. Zudem sind noch 2 Kaminanschlüsse für Festbrennstoffe vorhanden.

Sämtliche Türen bestehen aus Massivholz (teilweise mehrere hundert Jahre alt, teilweise neu vom Tischler angefertigt), ebenso die Sprossenfenster mit Mehrfachverglasung.

Der Fußboden ist mit Stein (Travertin antik) und Holzbretterdielen verlegt.

Das Haus lässt sich sehr einfach durch aufziehen einer einzigen Wand in 2 Wohneinheiten teilen.

Die Vollholzküche wurde von einem Tischlereibetrieb hergestellt und mit einem Herd der Firma La Cornue mit 2 Backröhren ausgestattet.

Die Arbeitsplatten in der Küche und die Waschtischauflagen bestehen aus massivem Granit.

Dem Haus wurde im Hinblick auf das historische Alter bei der Renovierung alle Ehre erwiesen. So wurde z.B. aufbereitetes Altholz eines dafür spezialisierten Betriebes zugekauft, damit es zum vorhandenen Altbestand ein harmonisches Bild ergibt.

Das Haus wurde innen vorwiegend mit Lehm verputzt, sodass die unebene Wandstruktur erhalten blieb. Die Einrichtung besteht weitgehend aus wertvollen Antiquitäten, die bei Interesse mitverkauft werden könnten (Kosten extra zu bezahlen). Alle Restaurierungs- und Renovierungsarbeiten wurden Ende 2016 abgeschlossen. Da nur Fachbetriebe beschäftigt wurden, gibt es für alle handwerklichen Gewerke Garantien seitens der beauftragten Firmen.

Alle Gartenbereiche, sowie der in sich abgeschlossene Innenhof werden über eine automatische Beregnungsanlage bewässert. Das Anwesen ist mit einer uneinsehbaren Holzzauneinfriedung von 2,5 m Höhe und einem automatischen Einfahrtstor versehen.

Ebenfalls vorhanden ist eine erst kürzlich eingebaute Alarmanlage.

monatliche Betriebskosten Strom und Heizung ca. Euro 355,-

Für Restmüll und Papiermüll halbjährlich Euro 94,86

Verkehrsanbindung:

Busstation fußläufig erreichbar (nach Gaweinstal oder Wien).

A 5 Autobahn (nach Wien 18 Min)

Infrastruktur:

nur 3 Km entfernt ist der Ort Gaweinstal mit Kindergarten, Schule, Ärzten, Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten.

zahlreiche Heurige und Gaststätten

Kurort Bad Pirawarth nur 6 Km entfernt.

Viele Freizeitmöglichkeiten in den Weinbergen wie Wandern, Radfahren, Reiten u.v. mehr.

Kaufpreis: € 548.000,-

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Es besteht auch die Möglichkeit das gesamte Grundstück (Bauplatz 1 und Bauplatz 2) mit einem Stadl zu kaufen - siehe Obj.Nr. 1760/90.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** per E-Mail unter **ae@vitaless-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: 85,4kWh/m²a; fGEE: 1,25

Weitere Bilder



Titelbild



P6030108



P5310089



P6030110



P6030115



PB290603



P6030116



PB280542



PB280544



PB280556



PB280565



PB290611



PB280546



PB280555



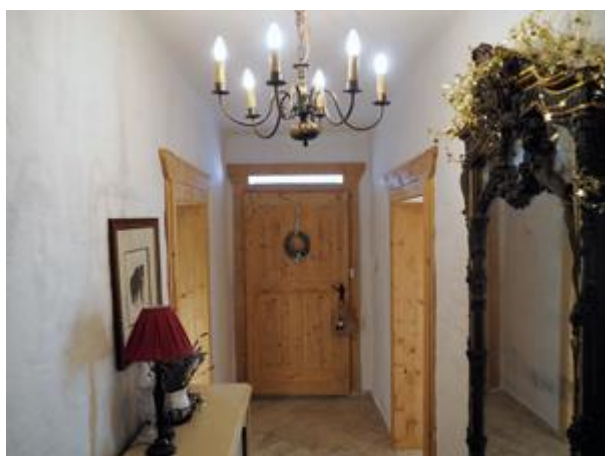
PB280557



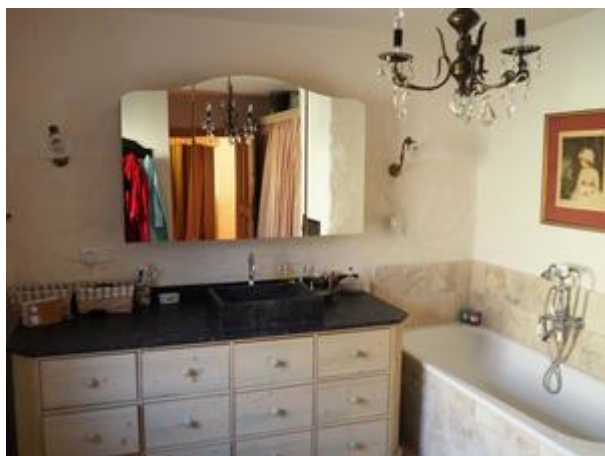
PB280558



PB280549



PB280550



PB280551



PB280552



PB280564



PB290621