



Inserat ID: 213856

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1890000€

Straße:

3382 Schallaburg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Gisela Kokron

Tel: +43 664 55 84 104

kokron@kokron-immobilien.at

Wohnfläche: 315.36m²

Nutzfläche: 552.84m²

Grundfläche: 2438m²

Familiensitz - großzügiges Anwesen für exklusive Ansprüche



Ein Anwesen, das nicht nur Raum bietet - sondern Lebensqualität neu definiert.

In idyllischer Lage nahe der Schallaburg präsentiert sich diese außergewöhnliche und großzügige Liegenschaft als wahres Unikat und als Symbiose aus Eleganz, Großzügigkeit und Lebensqualität. Auf einem ca. 2.500 m² großen, dreigeteilten uneinsehbaren Grundstück vereinen sich luxuriöses Wohnen, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Gesamtkonzept

der Extraklasse.

Das Anwesen bietet ein beeindruckendes (2-)Familienhaus im 1a-Zustand mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 315 m², ergänzt durch umfangreiche Nebenflächen, Wellnessbereich, Weinkeller und exklusive Außenanlagen ? ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder repräsentatives Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

? Highlights der Immobilie

Großzügiges (2-)Familienhaus, Ziegelmassivbau, Wärmeschutzfassade mit Steinwolle und Lotusan-Beschichtung

Dach mit 3facher Biberschwanz-Tondeckung, Wärmedämmung mit Hinterlüftung, Kupferverblechung

Ca. 315 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 7 Zimmer und sämtliche Nebenräume

Repräsentative Raumhöhen bis zu 8 Meter, Eiche/Alu-Fenster mit Isolierverglasung

Wohnzimmer mit Turmausbildung und Kachelofen, Sonnenterrasse mit Markise

Küche mit original Holzofen mit Wasserschiff, elektrischer Ofen und allen modernen Geräten
2 separate Wohneinheiten (perfekt für Mehrgenerationen oder Vermietung)

Private Wellnessoase - Ihr persönlicher Rückzugsort für Entspannung mit

Großem Pool mit Wasserfall, Gegenstromanlage, Sprudel, Wand- und Fußbodenheizung, Lüftungsanlage

Sauna, Sonarium, Duschbad

Fitnessraum mit Infrarotkammer

Wintergarten mit Klima, angeschlossenes Schlafzimmer mit Klima

Ca. 170 m² Kellerfläche mit:

exklusivem Weinkeller mit Kellerstüberl, WC, Miniküche für stilvolle Genussmomente

vielseitigen Lagerräumen, Vorkühlhaus und Kühlkammer

große Garage mit Werkstatt direkt im Haus

Heiz- und Technikraum etc.

nebenan zusätzliche XXL-Garage (Bj. 2003) mit begrünem Dach, aufstockbar, mit Platz für 7-8 Fahrzeugen, ideal für Fuhrpark, Hobbys oder Oldtimer-Sammler, teilweise unterkellert mit Rüben- oder Pelletskeller, 3 Sektionaltore strassenseitig

Großzügiger, überdachter Grillplatz mit Tischen und Bänken und großem Backsteinofen ("Schamott-Ofen") plus Holzofen, Gartenküche, WCs

daneben gemauerter ca. 140 m² großer Stadl (Bj. 2006) mit Monolitplatte, Ziegeldach, Höhe ca. 10m, Parkplätze - perfekt für Events oder Lager

Traumhafter Garten mit ca. 1.700 m² Fläche , Bewässerungssystem, Biotop, Wasserfall, eigener Brunnen, Obstbäume, 50 m³ Regenwasserzisterne, Rasenmähertraktor und -roboter

Die Kombination aus luxuriöser Ausstattung, naturnahem Umfeld und hervorragender Substanz macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Solche Anwesen sind extrem selten am Markt, insbesondere in dieser Kombination aus Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Anwesen ist mehr als ein Zuhause ? es ist eine Investition in Lebensstil und Zukunft. Perfekt

geeignet für:

anspruchsvolle Familien (Mehrgenerationenwohnen)
Unternehmer (Wohnen & Arbeiten kombinieren)
Investoren (zwei Einheiten = flexible Nutzung/Vermietung)

Technik & Energie

Die Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes und nachhaltiges Energiekonzept:

Solaranlage
Luftwärmepumpe
Traditioneller Kachelofen
Zusätzliche Ölheizung (neuer Kessel 2018)

= Effiziente Kombination aus moderner und klassischer Heiztechnik

Monatliche Kosten circa (Wasser/Abwasser, Strom, Rauchfangkehrer, Versicherung, exkl. Öl): ?
915,-

Weitere Facts:

Alarmanlage, Entkalkungsanlage, Diesel-Tankstelle für 3000l Diesel, Technikraum für das Pool inkl. Lüftungsanlage, Fußbodenheizung und Radiatoren im Wintergarten, Garage und Werkstatt, Solar mit Speicher für Eigenbedarf (Warmwasser), Photovoltaik mit Speicher, Glasfaser (T-Mobile), zentrale Staubsaugeranlage

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Exklusive Besichtigungen werden nur an ernsthafte Interessenten vergeben.

Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <5.500m
Kinder <2.000m
Kindergarten

<4.000mNahversorgungSupermarkt <4.000mBäckerei
<4.000mEinkaufszentrum <4.500mSonstigeBank <4.000mGeldautomat
<4.000mPost <4.500mPolizei <4.500mVerkehrBus
<1.000mAutobahnanschluss <2.500mBahnhof <4.000mAngaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 2438m²

Wohnfläche: 315.36m²

Nutzfläche: 552.84m²

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,Oel,

Zimmer: 7

Bäder: 4

Preisinformationen

Kaufpreis: 1890000€

Kontaktinformationen

Vorname: Gisela

Nachname: Kokron

Tel.: +43 664 55 84 104

E-Mail: kokron@kokron-immobilien.at