



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 28572

erstellt am : 06.12.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1450000€

Straße:

2432 Schwadorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Petra Hasibar

Tel:

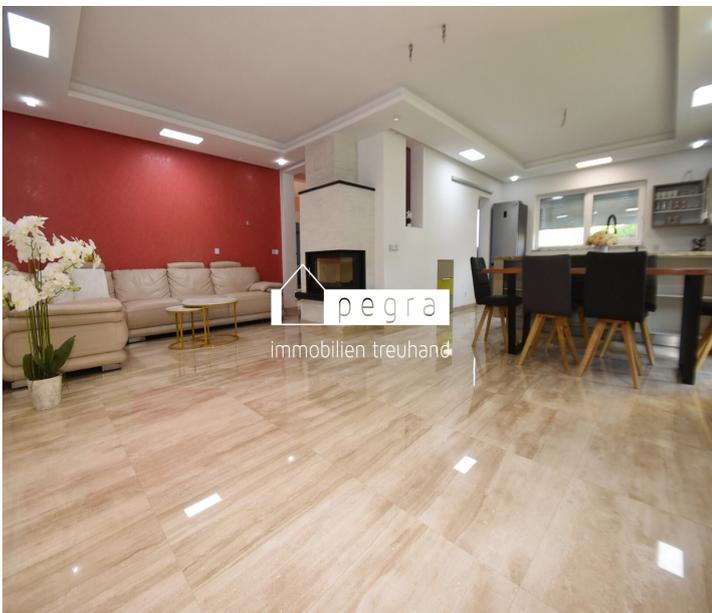
petra.hasibar@pegra.net

Wohnfläche: 251m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 278m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1283m<sup>2</sup>

### 3 Wohneinheiten, Haupthaus, Einliegerwohnung, Nebenhaus und ein Traumgarten mit herrlichem Pool



Das Haus ist in jedenfalls einzigartig, seine Liegenschaft in Schwadorf ebenso, hat sie doch in gewisser Weise internationales Flair:

Das Haupthaus mit seinen 119 m<sup>2</sup> und die weiterführenden Räumlichkeiten sind im puristische Würfelstil mit klassischem Flachdach einstöckig und ebenerdig ausgeführt.

Das daran angrenzende Nebengebäude bildet eine weitere 61 m<sup>2</sup> große Wohneinheit, welche vom Traumgarten mit Pool, einem ins Gelände modellierten steinernen Grillplatz mit umlaufender

Sitzbank

und vielen weiteren Gartenhighlights schlau mit einer Obstbauzeile abgegrenzt wurde.

Diese so quasi dritte Wohneinheit am südlichen Grundstücksende ist ein zweistöckiges rund 71 m<sup>2</sup> großes einstöckiges Holzwohnhaus mit ausladendem Pultdach, außenliegender Holzstiege unter Dach, Balkonen und in beiden Stockwerken Panoramafenster.

Die Ausstattung dieses Wohlfühlhauses sucht seines gleichen.

Das Untergeschoss ist mit Küche, gemauerten Holzofen und zusätzlichen gemauerten Pizzaofen, riesiger Essecke (für die eine oder andere Feier) und Wohnbereich komplett offen gestaltet.

Daneben das Badezimmer mit Massagedusche, Waschbecken und WC ist im Nebenraum. Im 1. Stock zwei Zimmer, jeweils mit Balkon und gleichfalls ein Badezimmer mit Massagedusche, Waschbecken und WC.

Begrenzt wird das Grundstück an dieser Seite durch den Flusslauf der Fischa, zu der auch ein mit Klinker-Ziegelsteinen ausgeführte großzügige Freitreppe führt.

Zwischen dieser und dem Holzhaus liegt unter einem riesigen Pultdach einer der sicherlich chilligsten Plätze der Liegenschaft:

Eine riesige Naturholztafel mit ebenso mächtigen Bänken, auf denen gut 20 Personen Platz nehmen können.

Dahinter eine aus roten Ziegeln errichtete Freiküche mit Pizzabackofen, Holzbackofen, Herd, Edelstahlwaschbecken und einem Kühl- und Gefrierschrank. Granitarbeitsflächen machen diesen Bereich noch praktischer.

Der zwischen diesen Bereichen und den weiteren Terrassen liegenden Traumgarten lässt keine Wünsche offen.

Der 9x4 Meter lange, gemauert und geflieste Pool ist verlaufend bis 1,90 tief, verfügt über eine Solar- und eine Wasserfalldusche, Beleuchtung, Filteranlage und allen, was dazugehört.

Daneben noch ein ?kleines?, ca. 32m<sup>2</sup> langgestrecktes Gebäude mit drei kleinen separat zugängigen Räumen wovon einer mit Hundetüre und Husky-Keller ausgeführt ist.

Der gesamte Garten mit Zierbaum-Inseln, Rosen, Bäumen und Sträuchern ist mit Rollrasenteppich ausgelegt, feinsäuberlich davon getrennt die Wege und Flächen um das Haupthaus und die Einliegerwohnung.

Nun zum primären Wohnhaus: Als einstöckiger Bau mit Flachdach und Schmucksteinsäulen präsentiert sich das Hauptgebäude samt Garage, von der eine Tür ins Vorzimmer führt. Dieses liegt zentral ? mit Stiegenaufgang in den 1. Stock, zum WC, als Verbindung zur Waschküche und weiterführend zur Haustechnik und Einliegerwohnung.

Zurück zum Haupthaus mit der großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenlounge. Ein offener Heizkamin bildet das Zentrum des Wohnbereichs, die als großes U ausgeführte Design-Küche ist mit ihrem Ceranfeld-Herd mit zusätzlicher Grill- und Warmhaltezone, dem Waschbecken und weiteren Unterschränken gleichzeitig Raumteiler.

Alle Oberflächen sind in glatten Erdtönen gehalten, die Arbeitsplatte sind, ebenso wie der Fußboden im gesamten Bereich aus Marmor.

Wie auch in vielen Räumen im Obergeschoss wurden Lichtkörper direkt in die abgehängte Decke integriert und Schattenfugen für indirekte Lichtleisten gelegt.

Große Fensterfronten ? die allesamt dreifachverglast in pflegeleichtem Kunststoff mit Außenrollos ausgeführt sind ? sorgen für sehr lichtdurchflutete Raumklima im Haus.

Im Obergeschoss drei Zimmer ? zwischen zwei davon wurde ein Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC errichtet, das von beiden Zimmern aus begehbar ist.

Das dritte, Hauptschlafzimmer hat einen Ausgang zur Dachterrasse, einen großzügigen Schrankraum mit Tageslichtfenster und ein großes Badezimmer, das gleichfalls allerfeinst ausgestattet ist.

Alle Zimmerböden und der Boden im verbindenden Vorraum sind aus Laminat.

Über den Garten oder Indoor über das Vorzimmer gelangt man zur Einliegerwohnung, die in einem einstöckigen Würfel an das Haupthaus angeschlossen ist.

Zentrales Element ist der große Raum, in dem jetzt eine Küchenzeile, ein Wohn-/Schlafecke und eine Essecke eingerichtet ist.

Hier könnte aber genausgut eine Fitness-Landschaft, ein Hobbyraum oder ein Office-Bereich entstehen.

Daneben Badezimmer und WC, in welchen, wie auch im Haupthaus, an Böden und Wänden feiner Marmor ? diesmal in schwarz ? verarbeitet wurde.

Im Verbindungsgang zum Haupthaus als nächstes die Heiztechnik ? der 1.000 l

Warmwasserspeicher, die Luft-Wasser-Wärmepumpe und Anzeige der Solaranlage am Dach.

Die danach folgende Waschküche mit allen Geräten und ausreichend Stauraum ist gleichzeitig das 1. Zimmer, das man vom Vorzimmer des Haupthauses aus betritt.

Auch die Einliegerwohnung verfügt über dreifachverglaste Fenster mit Rollos, Terrassentüre und vorgelagertem, diesmal mit Klinkersteinen verlegten Freibereich, der noch dazu teilweise unterkellert ist.

Ein internationales Flair gibt der Liegenschaft aber nicht nur der Pizzaofen, das Holzhaus und die Marmorböden - der Flughafen Schwechat ist so nah, dass man denkt, die landenden Maschinen fast mit der Hand greifen zu können. Keine Sorge: Im Landeanflug sind sie fast geräuschlos ? das Bild erinnert aber dennoch an Brasilien oder St. Maarten. Eine erhöhte Geräuschkulisse stellt in Schwadorf, bedingt durch die B10, jedoch der Straßenverkehr dar.

Neugierig geworden? Die Fakten kurz zusammen gefasst:

Grundstück: 1283 m<sup>2</sup>

Haupthaus:

Vorzimmer: 3,27 m<sup>2</sup>

Wohn- und Esszimmer: 39,12 m<sup>2</sup>

Küchenbereich: 9,60 m<sup>2</sup> mit kleinem Vorratsraum: 2,02 m<sup>2</sup>

WC: 2,78 m<sup>2</sup>

Vorraum Obergeschoss: 10,86 m<sup>2</sup>

Zimmer: 10,40 m<sup>2</sup>

Zimmer: 10,40 m<sup>2</sup>

zwischenliegendes Badezimmer: 5,88 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer (11,24 m<sup>2</sup>) inkl. Schrankraum (4,20 m<sup>2</sup>)

Badezimmer: 8,75 m<sup>2</sup>

Anbau bzw. Einliegerwohnung

Verbindender Trakt mit Waschküche (10,50 m<sup>2</sup>), Technikraum (8,64 m<sup>2</sup> + 4,81 m<sup>2</sup>)  
WC  
Badezimmer  
Großer Raum: 37,50 m<sup>2</sup>

Holzhaus:

Großer Raum EG: 30 m<sup>2</sup>  
Bad/WC EG: 3,40 m<sup>2</sup>  
Freitreppe unter Dach  
Vorraum: 6,93 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 14,83 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 13,83 m<sup>2</sup>  
Badezimmer mit WC

Freiküche unter Pultdach

Pizzaofen  
Backofen  
Herd  
Waschbecken  
Kühl- und Gefrierschränke  
Tisch für 20 Personen inkl. Bänke

Gerätehaus

Drei Räume, wovon einer mit Hundetüre und Husky-Keller ausgeführt ist (8,74 m<sup>2</sup>, 9,18 m<sup>2</sup>, 10,3 m<sup>2</sup>)

Garten

Pool 9x4 Meter, gemauert, gefliest, verlaufend bis 1,90 tief, Beleuchtet, Filteranlage, Wasserfall- und Standarddusche  
Liegewiese  
Sandsteineinfassung rund ums Pool  
Grillplatz im Gelände modelliert ? mit Stein ausgeführt, umlaufende Steinsitzbank

Garage: 21 m<sup>2</sup>

bemerkenswert niedrig sind auch die Betriebskosten:

Strom 239 ? / monatlich

Wasser 41 ? / monatlich

Kanalbenützungsg Gebühr 65 ? / Monat

Grundsteuer 8,46 ? / Monat

Müllabfuhr 23,22 ? / Monat

2,5-3 Meter hoher Kirschloorbeerzaun ? uneinsichtig

Im Süden von der Fischa begrenzt

Eigener Hausbrunnen

Videoüberwacht

Bitte betrachten Sie die folgenden Fotos, es ist schwer diesen Wohlfühl-Charakter in Worte zu fassen! Oder lassen dieses einzigartige Ambiente bei einer Besichtigung auf sich wirken.

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

Herzlichen Gruß

pegra immobilien treuhand gmbh

Ihre staatlich geprüfte und konzessionierte Immobilientreuhänderin

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit Apotheke &lt;2.500m  
Arzt &lt;6.000m  
Krankenhaus &lt;6.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;3.500m  
Nahversorgung Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;2.500m  
Sonstige Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;2.000m  
Verkehr Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;6.000m  
Bahnhof &lt;5.000m  
Flughafen &lt;4.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie /  
Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1283m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 251m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 278m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

Zimmer: 6

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1450000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Hasibar

E-Mail: [petra.hasibar@peggra.net](mailto:petra.hasibar@peggra.net)