



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 145609

erstellt am : 23.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 840000€

Straße:

2724 Stollhof

Niederösterreich Österreich

Nutzfläche: 1000m<sup>2</sup>

Grundfläche: 10300m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

## **1.000?m<sup>2</sup> Chalet mit Fernblick - 1ha Grund - Hohe Wand (45 min von Wien)**



Einmaliges Chalet mit Geschichte und Fernblick ? auf der Hohen Wand  
Suchen Sie das Besondere? Ein Rückzugsort inmitten unberührter Natur ? und dennoch nur eine knappe Stunde von Wien entfernt? Dieses außergewöhnliche Anwesen auf der Hohe Wand-Straße / Stollhof bietet genau das: Ruhe, Raum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten auf einem historischen Boden.

Highlights der Immobilie:

Gesamtfläche: ca. 1 Hektar Eigengrund (davon ca. 2.900?m<sup>2</sup> Baugrund, Rest Landwirtschaft)

Nutzfläche Chalet: ca. 1.000?m<sup>2</sup> (EG: 380?m<sup>2</sup> | OG: 125?m<sup>2</sup> | UG: 480?m<sup>2</sup>)

Zusätzlich: 130?m<sup>2</sup> unausgebauter Dachboden, 70?m<sup>2</sup> Terrasse, 50?m<sup>2</sup> Heuboden, 450?m<sup>2</sup> asphaltierter Parkplatz

Widmung: ?BS ? Fremdenverkehrsbetrieb? ? vielseitig nutzbar für Tourismus, Seminare, Gastronomie, Retreats u.?v.?m., bzw landwirtschaftliche Widmung

Ausrichtung: Südost ? sonnendurchflutet, mit unverbaubarem Fernblick ins Tal

Ein Ort mit Geschichte ? neu gedacht

Das Chalet wurde auf der Grundfläche eines ehemaligen Gasthofs erbaut, dessen Wurzeln bis ins 19. Jahrhundert zurückreichen. Im Stil einer Berghütte gehalten, vereint es traditionelle Elemente mit großzügigen Raumstrukturen.

EG: Großer Saal mit ca. 150?m<sup>2</sup> und direktem Terrassenzugang, 35?m<sup>2</sup> Küche, Eingangsbereich mit Schank, 2 Badezimmer, Nebenräume

OG: 5 Zimmer, Balkon, Nebenräume, Zugang zum Dachboden

UG: Saal mit ca. 160?m<sup>2</sup>, Heizraum, ehemalige Stallungen, Nebenräume, Badezimmer

Technik & Ausstattung:

Neues Prefa-Dach (2023/24)

Neuwertige Heizanlage mit 3.000?Liter Pufferspeicher (Glykol), Warmwasser über Solar (470?Liter Speicher)

Öffentlicher Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

Großzügiger asphaltierter Parkplatz (ca. 450?m<sup>2</sup>)

#### Lage & Erreichbarkeit:

Inmitten des Naturparks Hohe Wand gelegen, bietet die Liegenschaft pure Natur, Fernblick und Ruhe. Trotzdem ist Wien in ca. 45 Minuten erreichbar ? ideal auch für touristische oder gewerbliche Konzepte.

#### Fazit:

Ob als Chalet, Seminarhaus, Retreat-Zentrum, Tourismusbetrieb oder exklusiver Wohnsitz ? diese Immobilie ist ein Ort mit Charakter, Charme und unzähligen Möglichkeiten. Zur Nutzung als Wohnsitz wäre eine Umwidmung notwendig.

#### Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins: Mag. Mario Rauch?  
0650 / 922 79 63

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 10300m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1000m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

Bäder: 4

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 211m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.06m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 840000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Rauch

Tel.: 0650/922-79-63

E-Mail: [mario.rauch@immopartner.net](mailto:mario.rauch@immopartner.net)