



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 145608

erstellt am : 23.04.2025

Objekttyp: 32

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 790000€

Straße:

2724 Stollhof

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

Nutzfläche: 1000m<sup>2</sup>

Grundfläche: 10300m<sup>2</sup>

## **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. 2.900m<sup>2</sup> Baugrund, Rest Landwirtschaft)

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

Zusätzlich: 130m<sup>2</sup> unausgebauter Dachboden, 70m<sup>2</sup> Terrasse, 50m<sup>2</sup> Heuboden, 450m<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. 150m<sup>2</sup> und direktem Terrassenzugang, 35m<sup>2</sup> Küche, Eingangsbereich mit Schank, 2 Badezimmer, Nebenräume

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

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

Technik & Ausstattung:

Neues Prefa-Dach (2023/24)

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

Öffentlicher Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

Großzügiger asphaltierter Parkplatz (ca. 450m<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  
&lt;5.000m Apotheke &lt;7.000m Klinik &lt;2.500m Kinder &lt; Schulen Kindergarten  
&lt;3.500m Schule &lt;2.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;3.500m Bäckerei  
&lt;3.500m Sonstige Bank &lt;1.500m Geldautomat &lt;1.500m Post  
&lt;5.500m Polizei &lt;5.500m Verkehr Bus &lt;1.500m Bahnhof  
&lt;3.500m Autobahnanschluss &lt;9.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 10300m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1000m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

Bäder: 4

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

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: 790000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Rauch

Tel.: 0650/922-79-63

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