

ROMANTISCHES LANDGUT IM MÜHLVIERTEL



LAGE

Ort: Am Sonnenhang

PREISE

Preis: € 970.000,00

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 430,00 m²

Nutzfläche ca.: 520,00 m²

Grundstücksfl. ca.: 31.046 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Baujahr: 2013

Stellplätze: 15

Freiplatz:

Stellplätze Garage: 2

Anzahl Terrassen: 3

Anzahl: 1

Badezimmer:

Anzahl WCs: 6

Heizung: Zentralheizung

Befeuerung: Wärmepumpe

Heizwärmebedarf: 245 kWh/m²/Jahr

fGEE: 1,98

Auf einzigartige Weise fügt sich dieser **Landsitz in die naturbelassene Umgebung** ein. Abseits öffentlicher Straßen führt ein beleuchteter, ganzjährig befahrbarer Privatweg zu diesem besonderen Anwesen. Rund 8.000 m² Wald und 7.000 m² Baufläche sind in das vorwiegend aus Grünland bestehenden Areal integriert.

Das **Haupthaus im Landhausstil** bildet gemeinsam mit der Steinkapelle, dem Pavillon, den Vorgärten, den liebevoll angelegten Teichen, dem Wald und den vielen Kraftplätzen eine Einheit, die seinesgleichen sucht. Das ursprünglich aus dem Jahre 1872 stammende landwirtschaftliche Gebäude wurde in den Jahren 2010-2013 aufwendig saniert. Ab dem ersten Augenblick begleitet einem ein Wohlgefühl durch das ganze Haus. Über einen überdachten Vorplatz gelangt man in das lichtdurchflutete Foyer, das einem mit Freundlichkeit empfängt. Im Obergeschoß sind Privaträume, Bad, WC-Anlagen sowie ein sehr gediegenes Büro mit schöner Bibliothek untergebracht. In beiden Geschossen trägt ein Kachelofen zu einer behaglichen Atmosphäre bei.

Der längliche Baukörper im englischen Cottagestil - der zur Gänze fußbodenbeheizt ist - beherbergt im Erdgeschoß ein Kochatelier mit anschließendem Seminar- bzw. Speisesaal. An der großen Tafel im integrierten Essbereich wird das gemeinsame Dinner zum Erlebnis. Im ausgebauten Dachgeschoß sind weitere Seminarräume samt Terrasse untergebracht. Unterschiedlich gestaltete Räume laden dabei zum Erkunden ein. Die Übergänge zwischen Privat- und Seminartrakt sind in beiden Geschossen fließend. Die Heizung wird durch eine Wärme-Pumpe gespeist.

Neben dem Hauptgebäude steht eine **schöne, aus Steinblöcken errichtete Hauskapelle** aus dem Jahr 1830, die erst 2013 aufwendig umgebaut und renoviert wurde. Anschließend befinden sich großflächige und aufwendige Einfriedungen aus Stein sowie ein neu errichteter Wein- und Erdkeller.

Überhaupt sind es die **liebevoll gestalteten Außenanlagen**, die zum wesentlichen Teil das herzliche Ambiente der Liegenschaft prägen. In der parkähnlichen Anlage findet man nicht nur Erholung, sondern auch unzählige Plätze zum Staunen und Innehalten. Alte, sehr schöne Baumbestände, naturnah gestaltete Frei- und Wasserflächen, Aufenthalts- und Begegnungszonen, Granitblöcke oder eine gewendelte Steindusche wurden behutsam in das leicht abfallende Gelände eingebunden und ergeben mit dem angrenzenden Wald sowie den wunderbaren Energie- und Kraftplätzen eine Symbiose der Ruhe, Entspannung und Inspiration.

Die **Liebe zum Detail prägt den Charakter des ganzen Anwesens**, in dem sich sowohl kulinarische als auch esoterische Vorlieben verwirklichen lassen. Bei der Ausstattung und Einrichtung wurde an fast alles gedacht. Die Verbundenheit zur Natur ist überall sichtbar und erlebbar. Seminar- und Massageräume sind komplett ausgestattet. Bilder, Vitrinen, das gesamte Mobiliar sowie Terrassen- und Gartenmöbel wurden mit Bedacht zum Stil des Hauses ausgewählt. Ein ausgeklügeltes Beleuchtungskonzept im Innen- sowie Außenbereich gibt diesem wunderbaren Refugium den passenden Rahmen.

Eine großzügige Zufahrt mit genügend Parkflächen steht den Besuchern und Gästen zur Verfügung. Die natürliche Umgebung mit ihren Wald- und Wiesenflächen bietet in allen Jahreszeiten jüngeren und älteren Menschen und natürlich Kindern einen Platz der Erholung und Freude.

Das gesamte Grundareal besitzt eine Sonderwidmung. Besonders interessant ist diese Widmung für ein fertig **geplantes und genehmigtes Bauprojekt**, das die Neuerrichtung eines **Seminarhotels** samt Parkdeck, Restaurantbereich und Teichanlagen vorsieht. Das Projekt kann optional erworben werden.

KONTAKT:

MAG. UDO J. HALATSCHEK - 0676/507 99 63











