



#0001008249

**ARCHITEKTENWOHNJUWEL MIT EIGENEM WALD IN
ATEMBERAUBENDER HANG- UND AUSSICHTSLAGE AM
WALDRAND MIT ALTBAUMBESTAND IM NAHBEREICH VON WIEN
UND KORNEUBURG**

2111 Mollmannsdorf



Kaufpreis: 870.000,00 €

Wohnfläche: 240,00 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft besticht durch seine Größe und seine Lage mit herrlichem Aus- und Fernblick.

In einer der schönsten und besten Wohnlagen, in einer ruhigen Wohngegend von Mollmannsdorf, abseits der Straße gelegen, gelangt dieses liebevoll gestaltete Architektenhaus mit traumhaftem Grundstück und eigenem Wald in unbeschreiblich schöner, gleichzeitig atemberaubender Aussichtslage in die Felder der Region zum Verkauf.

Lebensqualität wird hier GROß GESCHRIEBEN, denn verbunden wird bestens urbanes Wohnen am Land in der Natur mit herrlichem Garten samt Altbaumbestand auf Eigengrund für herrliche Sonnenstunden oder gemütliche Grill- und Poolnachmittage mit Freunden. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Traumgrundstück spricht, ist, dass die Liegenschaft teilweise als Bauland-Wohngebiet (BW-2WE) gewidmet ist und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie eine weitere Bebauung oder eine sichere Wertanlage zulässt.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1976 bzw. im Jahre 1986 in sehr hochwertiger Bauweise erweitert und fertiggestellt, befindet sich in sehr gutem Gesamtzustand, wurde vom bisherigen Eigentümer als repräsentativer Wohnsitz genutzt. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, die traumhafte Lage mit Ausblick, der wunderbar angelegte Garten samt Altbaumbestand mit teilweiser Baulandwidmung, ein eigener Wald oder der herrliche Pool, eine Pergola, um die traumhaften Sonnenuntergänge zu genießen, ein eigener Weinkeller und vieles mehr.

Das Haus besteht aus einem Erdgeschoss sowie einem Dach- und einem Kellergeschoss und verfügt über mehrere herrliche, imposante Sonnenterrassen. Im Erdgeschoss befinden sich in einem tollen Raumkonzept, neben einem kleinen Windfang samt Garderobe, ein herrliches Kaminzimmer für angenehm wohlige Wärme an kühleren Tagen. Weitere Wohnwünsche werden auf dieser Ebene durch eine gut dimensionierte Küche samt Einbauküche mit Markengeräten, zwei weitere Zimmer, ein vom Badezimmer mit Badewanne separates WC und ein Saunazimmer mit ausreichend Stauraum und Zugang in das Kellergeschoss erfüllt.

Über stillvolle Stiegenanlagen sowie über einen separaten Eingang ist das ausgebaute Dachgeschoss mit drei Schlafräumen, einem Badezimmer mit Badewanne und WC sowie eine imposantes Atelier mit offener Galerie begehbar und bietet eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre.

**Maklerservice & Bewertung**

Im Kellergeschoss stehen dem neuen Eigentümer neben dem Heiz- und Technikraum, klassische Kellerräumlichkeiten zur Verfügung.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft anhand einer modernen Infrarotheizung und stilvollen Einzelöfen für besonders angenehme Wärme an kühleren Herbsttagen. Ausreichend Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor dem Wohnjuwel in der Einfahrt sowie durch ein Carport, reichlich Stauraum und Platz für Personen mit etwas aufwendigeren Hobbies bietet der Keller.

Der liebevoll angelegte, große, parkähnliche Garten wurde ständig gehegt und gepflegt und ist neben dem hauseigenen Wald und der damit verbundenen Grundstücksgröße ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird.

Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche dieses großzügige Gesamtpaket und dessen Wohnkultur zu schätzen wissen.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um vielleicht schon bald Ihre ersten Gäste zu einem gemütlichen Grillnachmittag im eigenen Garten begrüßen zu dürfen!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1920, 1976, 1986
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	02.09.1986
Heizung	Zentralheizung: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	Carport, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 240 m ²
Grundfläche	ca. 10.052 m ²
Kellerfläche	ca. 67 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	03.10.2022
Gültig bis	02.10.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	126,70
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,98
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	2

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	870.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	870.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in ausgezeichneter, erhöhter Wohnlage von Mollmannsdorf, wenige Kilometer von der Stadt Korneuburg/Leobendorf entfernt.

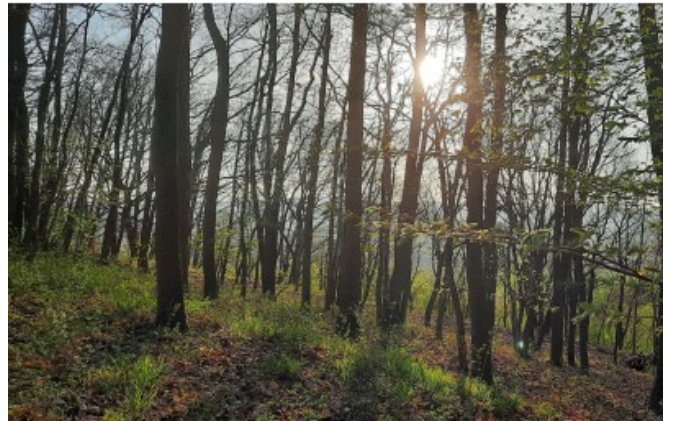
Mollmannsdorf liegt in der Gemeinde Harmannsdorf und ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen bzw. Wäldern und Feldern des Weinviertels. Mollmannsdorf bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

In der Stadt Korneuburg bleiben keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt bieten weiters sämtliche Schulen und Weiterbildungseinrichtungen, profitiert von der direkten Bahnanbindung. Beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind genauso selbstverständlich.



GALERIE

















UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zu unserem überaus flexiblen Marktwert
- Finanz & PVG
- Raiffeisen-Finanz- & Kredit-Unterstützung
- Fremdkapital
- Wohnkredit

Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig

- auf der Suche nach:
 - Büros
 - Eigentumswohnungen
 - Baugrundstücken
 - Landwirtschaftlichen Flächen
 - Einzelhäuser
 - Anlagen- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLDSFALL (VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein angenehmes Besichtigungsgespräch!

PATRICIA TANNERER & MAG. PETER FELLHOFER 0664 60 517 517 77 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

