



2105 Oberrohrbach | Haus | Objektnummer: 27031

## Traumhaftes Anwesen - Ideal für Naturliebhaber



Ihr Ansprechpartner

**Aslan Kurtaran, MBA**

Geschäftsführer

+43 1 328 8818-0

+43 699 1178 5193

kurtaran@expats-consulting.com

www.expats-consulting.com

## Traumhaftes Anwesen - Ideal für Naturliebhaber



### Lage

Leobendorf, Korneuburg

### Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses einzigartige Anwesen, ursprünglich im Jahr 1989 als Büro und Residenz erbaut, wurde stets liebevoll gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Das Haus bietet eine beeindruckende Nutzfläche von 606 m<sup>2</sup>, und das Grundstück erstreckt sich über großzügige 5.979 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist aufgeteilt in einen Büroteil, ein Wohnhaus sowie eine Anliegerwohnung.

Neben der im Kellergeschoss untergebrachten Saunabereich, befinden sich im selben Geschoss der Technikraum, Kellerräume, Waschküche, sowie ein Abstellraum.

Dieser repräsentative, herrschaftliche Wohnsitz ist auf Grund seiner Größe und Ausstattung mit Sicherheit als einzigartig zu bezeichnen und ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Die Lage in Oberrohrbach, nahe Korneuburg, im idyllischen Leobendorf, ist einfach bezaubernd. Hier können Sie die Ruhe der Natur in vollen Zügen genießen, während Sie dennoch eine gute Anbindung an die Annehmlichkeiten der Stadt haben.

### Highlights:

- Großzügige Einfahrt mit Granitpflastersteinen und einer Garage.
- Angrenzender Wald für unendliche Naturerlebnisse.
- Ein idyllischer Bioschwimmteich auf dem Grundstück.
- Ein Weinkeller im Freien für Weinliebhaber.
- Ein Glashaus für Ihre grünen Daumen.
- Ein geräumiger Holzgeräteschuppen und ein Glashaus.
- Ein wunderschön gepflegter Garten mit reifem Baumbestand.



Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
[www.expat-consulting.com](http://www.expat-consulting.com)

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
[office@expat-consulting.com](mailto:office@expat-consulting.com)

Diese Immobilie ist aufgrund ihrer geschmackvollen und überaus hochwertigen Ausstattung, sowohl als privater Wohnsitz oder auch als Firmensitz bestens geeignet.

Dies ist eine seltene Gelegenheit, ein solch einzigartiges Anwesen zu erwerben. Verpassen Sie nicht die Chance, diesen Traum wahr werden zu lassen!

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns bitte.

Hr. Kurtaran

national - Tel: 06991 178 5193

international - Tel: +43 6991 178 5193

email: [kurtaran@expat-consulting.com](mailto:kurtaran@expat-consulting.com)



## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 5.979 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe
Wohnfläche:	ca. 365 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Nutzfläche:	ca. 606 m <sup>2</sup>	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	11	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bäder:	4	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	5	Bauart:	Neubau
Garagen:	1	Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1989
		Energieausweis	
		Gültig bis:	24.09.2033
		HWB:	<span style="background-color: yellow;">D</span> 131 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<span style="background-color: green;">C</span> 1,42

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Ausblick:	Grünblick
Boden:	Parkett		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	2.800.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



## Weitere Fotos





Graben 7/8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
office@expat-consulting.com





Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
office@expat-consulting.com





Graben 7/8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
office@expat-consulting.com





Graben 7/8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
office@expat-consulting.com





Graben 7/8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
office@expat-consulting.com





Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
[www.expat-consulting.com](http://www.expat-consulting.com)

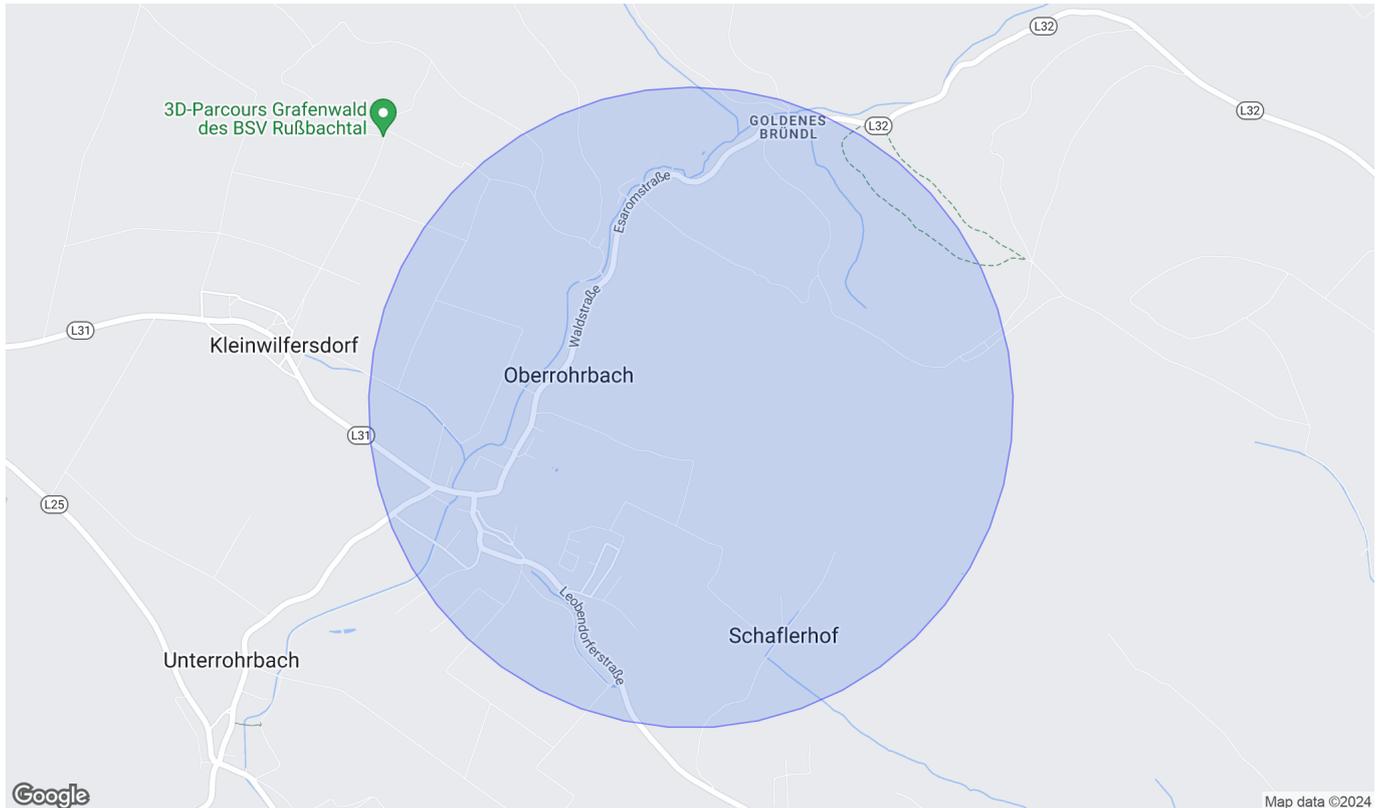
tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
[office@expat-consulting.com](mailto:office@expat-consulting.com)





## Lage

2105 Oberrohrbach



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	3.500 m
Apotheke	3.000 m
Krankenhaus	7.000 m
Klinik	8.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	3.000 m
Bäckerei	5.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m
Bahnhof	4.000 m
Flughafen	8.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	2.500 m
Kindergarten	2.500 m
Universität	10.000 m

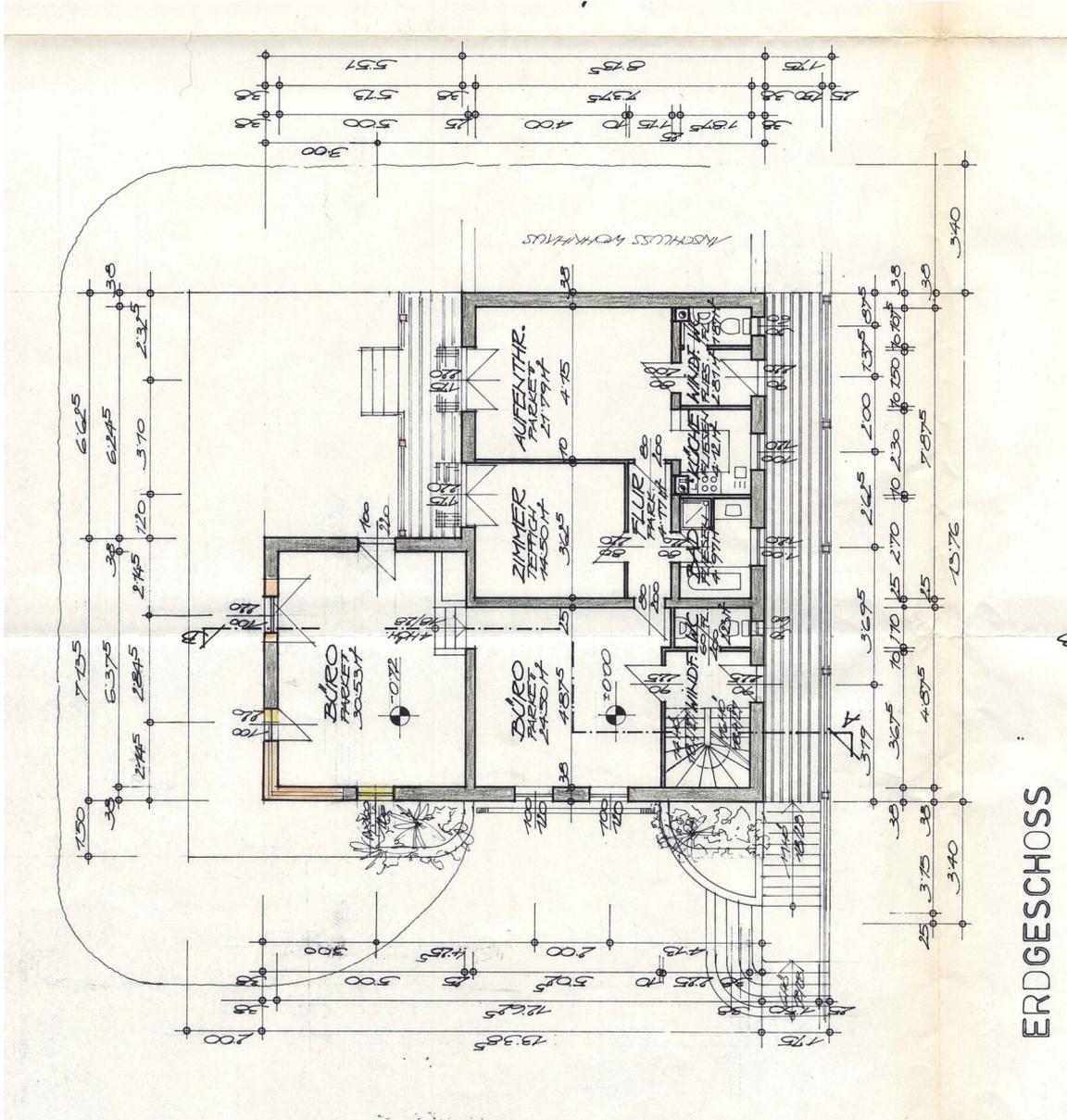
### Sonstige

Bank	3.000 m
Geldautomat	3.000 m
Post	500 m
Polizei	5.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

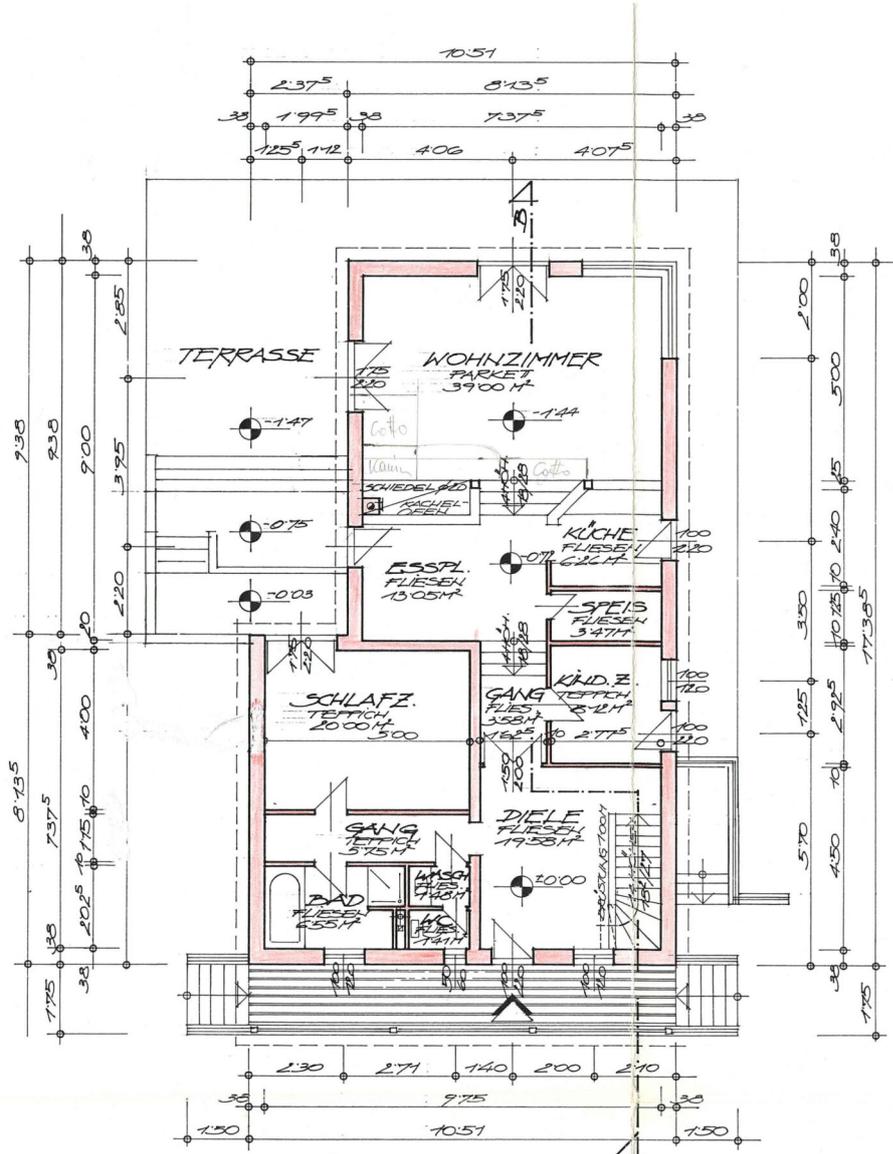


## Plan





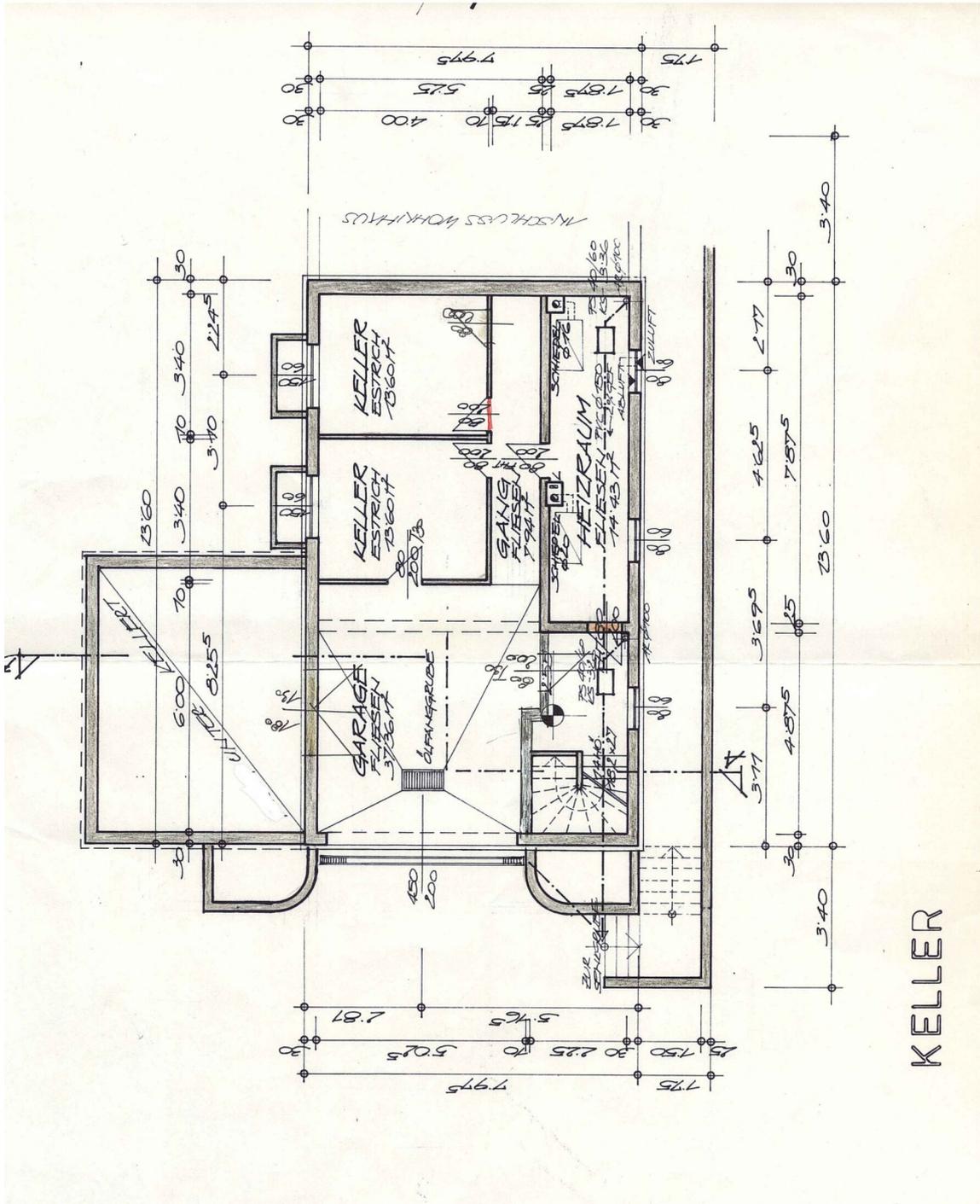
## Plan



ERDGESCHOSS

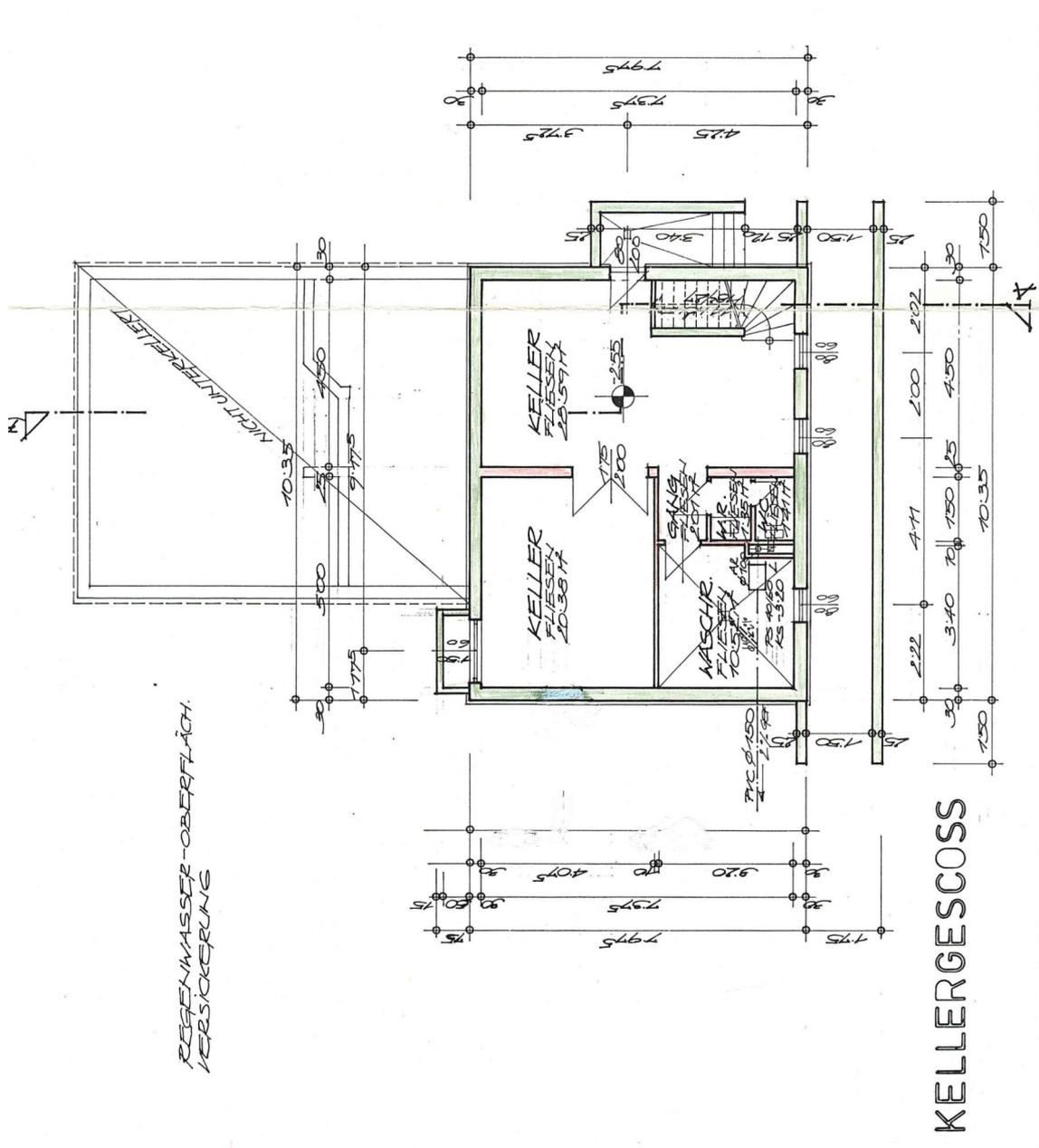


## Plan



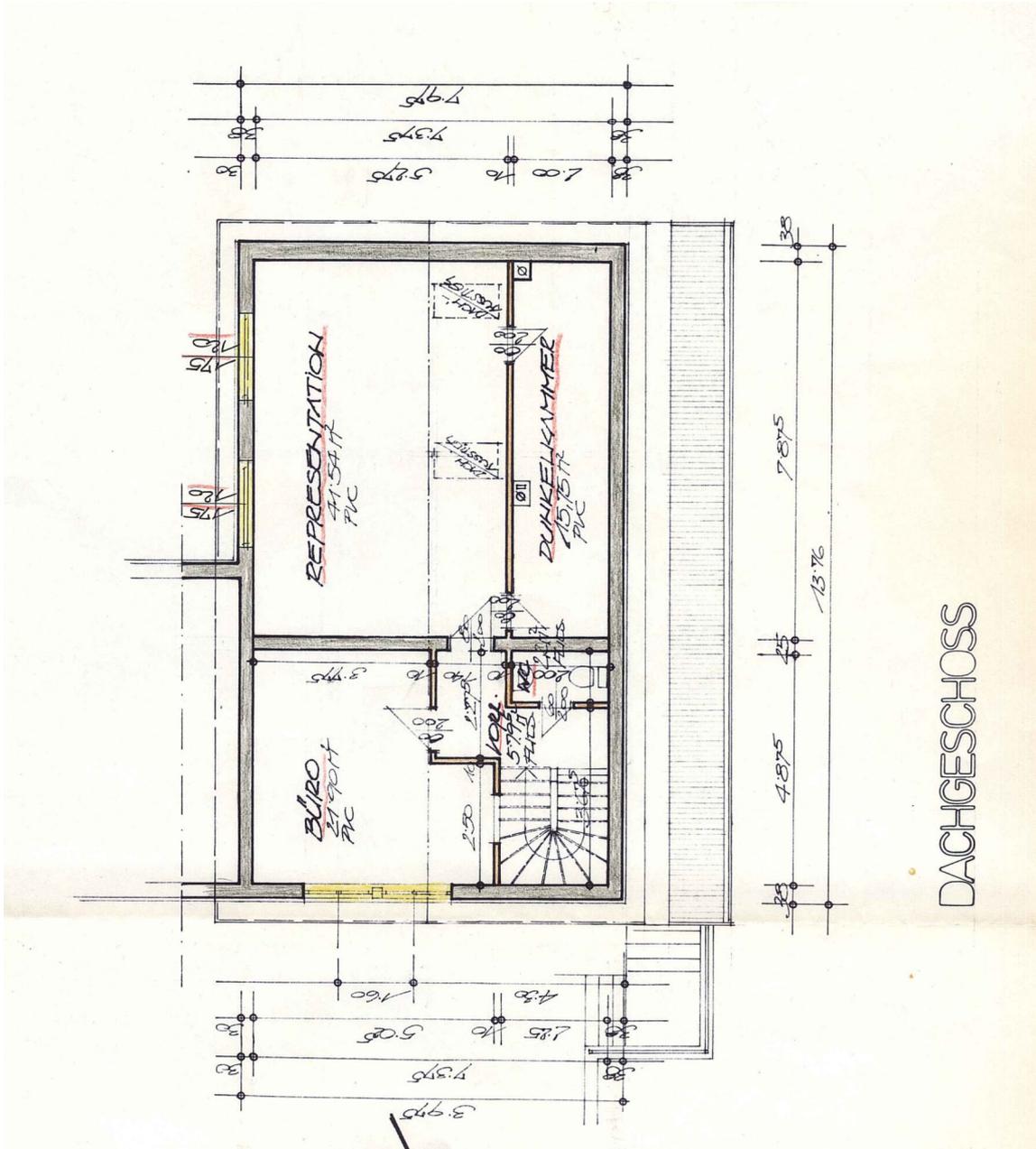


## Plan





## Plan





Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
office@expat-consulting.com

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Firma Expat Consulting Real Estate & Relcoation Services GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig ist bzw. mit dem Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.