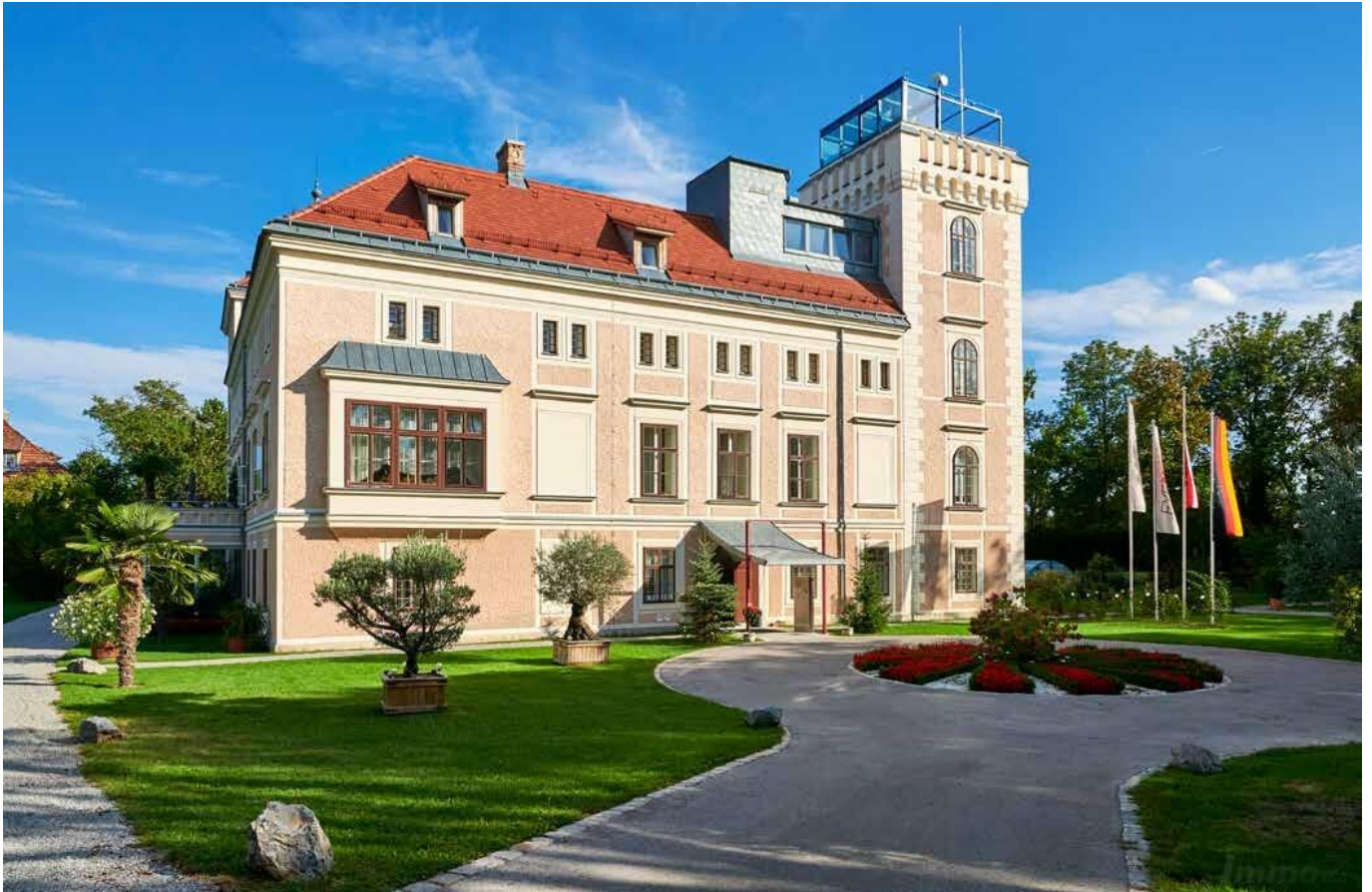


## **Wien-Südost: Geschichtsträchtiges Schloss, perfekt saniert**



1

**Objektnummer: O2100158990**  
**Eine Immobilie von Herzog Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Schloss                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2333 Leopoldsdorf                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1140                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 2.200,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 2.430,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 74,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,37                           |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

auf Anfrage

### Provisionsangabe:

5 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

### Christian Herzog

Herzog Immobilien OG  
Glacisstrasse 7  
8010 Graz

T +43 316 326084  
F +43 316 326084 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



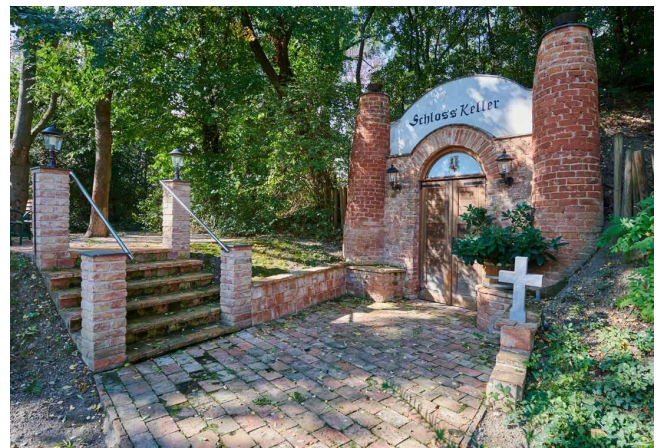
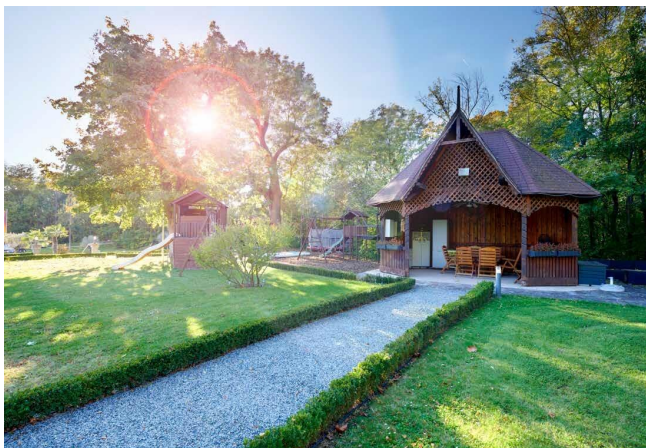
















## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft wurde 1140 erstmals urkundlich erwähnt. Im Jahre 1581 wurde die alte Burg von Hieronymus Freiherr von Beckh im Renaissancestil zu einem regelmäßigen Vierkanter umgebaut und Wassergräben angelegt. In den folgenden Jahren kam es zu häufig wechselten Besitzern und Verwüstungen durch die Türken sowie die Besatzungszeit, die Schäden wurden jedoch bald behoben und wurde die Liegenschaft durch den derzeitigen Eigentümer aufwändig restauriert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Das Schloss diente zuletzt als luxuriöser Wohnsitz und auch als repräsentativer Firmensitz. Es ist daher zukünftig flexibel nutzbar.

Das ehemalige Wasserschloss liegt eingebettet in eine wunderschöne Parkanlage mit einem eigenen kleinen Wald. Durch die Parkanlage schlängeln sich kunstvoll angelegte Wege, die auch mit dem E-Cart bequem befahren werden können. Ein großer Parkplatz mit ausreichend Stellplätzen ist ebenfalls vorhanden. Ein wunderschöner Weinkeller liegt außerhalb des Schlosses unter einem Hügel. Weiters gibt es noch zwei Parzellen als Bauerwartungsland, die bereits voll aufgeschlossen sind.

Im Erdgeschoss beherbergt der Süd-Osttrakt des Schlosses das „Refektorium“ (altes Speiszimmer) und einen großzügigen Wellnessbereich mit stattlichem Indoorpool und vorgelagerter Terrasse mit Outdoorpool.

Weiters eine Cateringküche mit Abstellräumen, sowie Lagerräume, einen großen Sitzungssaal und ein verglaster Wintergarten auf der Nordseite und barrierefreie Toiletten für Veranstaltungen im geschützten, offenbaren Innenhof, der mit aufwendiger Dachverglasung ganzjährig nutzbar ist. Auch die Technikräume mit angeschlossener Erdwärme sind hier untergebracht.

Das erste Obergeschoss präsentiert sich stilgetreu mit Vertäfelungen, antiken Möbeln, Kachelöfen und Stuckdecken und dient dem Eigentümer als Wohnbereich.

Im zweiten Obergeschoss wurden drei Apartments für Gäste bzw. Geschäftsführer geschaffen. Die Geschäfts- und Büroflächen könnten leicht in Apartments umgebaut werden und verteilen sich grundsätzlich auf das zweite und dritte Obergeschoss und sind mit dem Lift bequem erreichbar.

Im großen Nord-Ostturm befindet sich im dritten Obergeschoss ein loftartiges rund acht Meter hohes Turmzimmer mit einer Galerie und einer begehbaren Laterne. Im kleineren Süd-Westturm im vierten Obergeschoss befindet sich ein Chefbüro mit Galerie und einer Wendeltreppe zu einer Dachterrasse, die einen atemberaubenden 360 Grad rundum Blick über ganz Wien und südlich bis zum Schneeberg und Semmering bietet.

Dieses repräsentative, high-end sanierte Schloss, verbindet äußerst gekonnt den historischen Charme mit den Annehmlichkeiten der Moderne. Wir würden uns freuen Ihnen diese Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen.