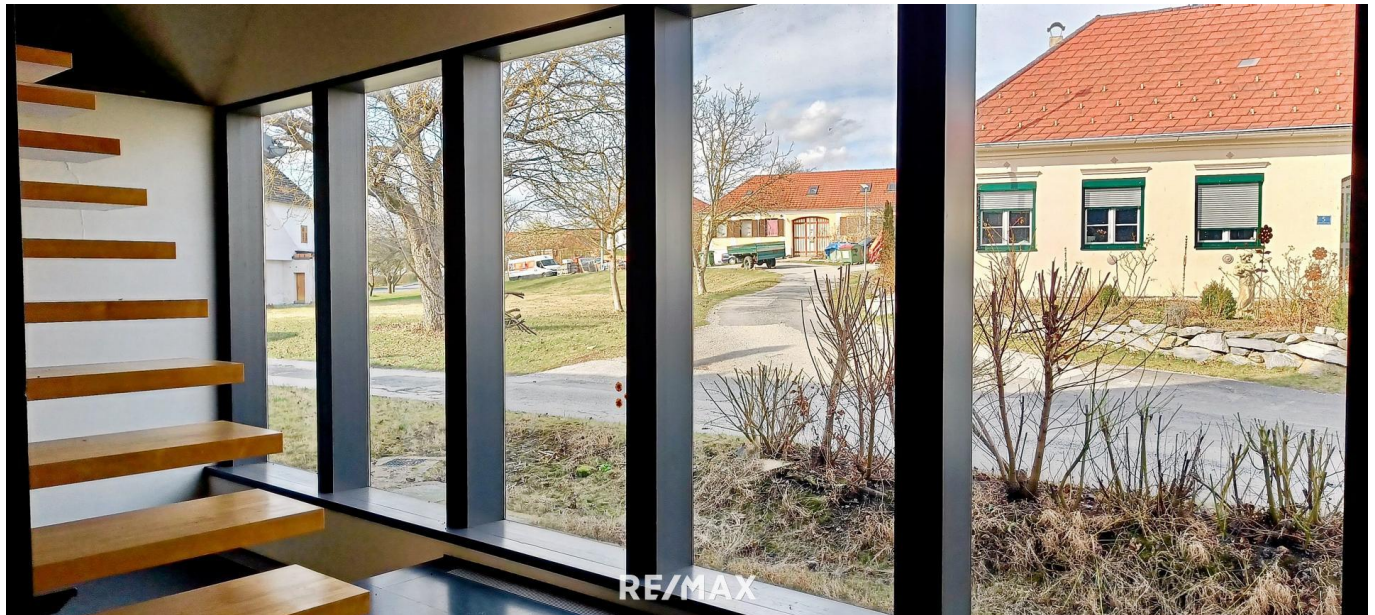


Alles, außer gewöhnlich! Prestigeobjekt - absolute Rarität!



Atelier - Glasfront

Objektnummer: 2848_1458

Eine Immobilie von RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Dorfstraße 6
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7411 Buchschachen
Baujahr:	ca. 1890
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	435,00 m ²
Nutzfläche:	520,00 m ²
Zimmer:	8,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	46,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	972.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

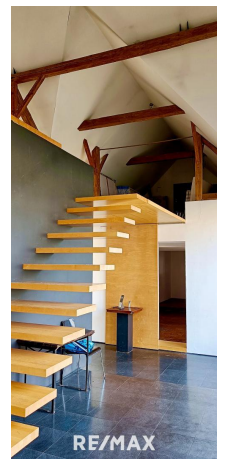
Ihr Ansprechpartner



Roman Diem

RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.





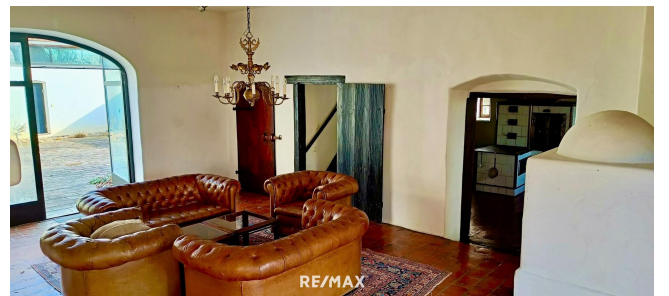








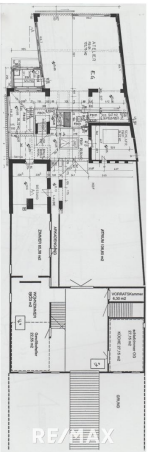












Objektbeschreibung

Please ask for detailed property description in ENGLISH! Alles, außer gewöhnlich: Tradition trifft Moderne. Ein einzigartiger Kontext wurde hier mit viel Liebe geschaffen und vermittelt ein extraordinäres Raumgefühl. Sie sind auf der Suche nach **etwas Außergewöhnlichem**? Sie haben es gefunden! Hier wird **ein wahres Juwel** im südlichen Burgenland zum Kauf angeboten! Die mehr als 1.200 m² große Liegenschaft betritt man straßenseitig auf **Stainzerplatten**, durch einen großzügigen und sehr geschmackvoll angelegten Vorgarten, welcher mit einem **feuerverzinkten, geschmiedetem Barockzaun** (von der alten Kirche in Markt Allhau) eingefriedet ist. Das Objekt gliedert sich räumlich in drei Bauteile, diese umschließen einen atriumartigen, **völlig uneinsehbaren**, Innengarten, welcher teils durch hochwertige Bodenplatten, teils mit Ziergarten harmonisch ausgestaltet ist. Das unmittelbar mit dem Altbestand verbundene ehemalige Wirtschaftsgebäude wurde in ein riesiges Atelier umgewandelt, wofür auch eine entsprechende Benützungsbewilligung vorliegt. Stichwort "Bewilligung": Nach Rücksprache mit der Marktgemeinde ist hier aufgrund der "Bauland-Dorf"-Widmung nahezu **jeder Verwendungszweck** möglich, also z.B. auch im gehobenen Gastrobereich! Das Objekt wurde im Altbestand im Jahre 1990 komplett saniert und im angrenzenden Umbau im Jahre 2000 völlig neu gestaltet. Im Zuge der Generalsanierung wurde das Massivmauerwerk komplett abgeschnitten und gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgeschottet. Weiters wurde der Boden des nicht unterkellerten Teils rund 1 Meter abgetragen und mit Schotterung und Isolierschichten grundlegend gegen Feuchtigkeit gesichert. Die Zwischenwände sind im wesentlichen aus Ziegel, sowie einiger aufwendig gestalteter, **beheizter (!) Raumteiler**. Die Bodenbeläge wurden zu einem erheblichen Teil mit **Altwiener Ziegeln** gestaltet und teilweise auch **geschliffene Granitsteine** verwendet. In den Nassräumen wurde für Boden und Seitenwände **Marmorino** in Handarbeit eingearbeitet. Die große Wohnküche mit einem Nutz- und Heizofen wurde **im Original erhalten**, renoviert und ist in ihrer Größe und Geschlossenheit nur mehr sehr selten anzutreffen! An das Atelier angrenzend wurde ein **Wellnessbereich** geschaffen der keine Wünsche offen lässt: riesige Badewanne mit Blick ins "Atrium", sowie eine **Klafs-Sauna** mit modernster Technik. Auch das angrenzende Schlafzimmer bietet einen **Direktausgang in den uneinsehbaren, atriumartigen Innengarten**. Im Dachbereich befindet sich die Heizungstechnik, sowie ausreichend Stauraum und der **Weinkeller** hält zahlreiche Schätze bereit. Im Altbestand finden sich neben dem großzügigen Wohnbereich und der Originalküche noch weitere Zimmer, ein Nutzkeller und ein Vorratsraum. Die Dacheindeckung ist zur Gänze mit "Altwiener Taschenziegeln" ausgeführt. Der Altbestand ist mit Kastenfenstern ausgestattet, der Atriumbereich besticht mit großzügigen Fixverglasungen. Mehrere Kfz-Stellplätze auf Eigengrund stehen zur Verfügung. **Fazit: Dieses Juwel zählt zu den außergewöhnlichsten Liegenschaften des Burgenlands und weit darüber hinaus!** Haustechnik: **Fernwärme mit Fußbodenheizung**, ergänzt durch Elektrowandpaneelheizelemente, sowie im Altbestand durch drei großzügige **Südtiroler Kachelöfen** und durch von innen beheizte Zwischenwände sorgen für ein wohliges Raumklima! Lage und Infrastruktur: Eingebettet in den ländlichen Ort Buchschachen, einer Katastralgemeinde von Markt Allhau, wo sich der tägliche Bedarf ausreichend decken lässt.

Für speziellere Einkäufe bieten sich die nahegelegenen Bezirksstädte Hartberg und Oberwart an. An das öffentliche Verkehrsnetz mit der Buslinie 7905 angebunden; mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten zur A2-Anschlussstelle "Lafnitztal" in Richtung Graz (rund 80 km, ca. 50 Minuten), bzw. zur Anschlussstelle "Pinkafeld" in Richtung Wien (rund 110 km, ca. 70 Minuten). Der ungarische Grenzübergang nach Steinamanger ist 35 km entfernt. Einen **Finanzierungsvorschlag** unseres exklusiven Finanzdienstleistungspartners können wir Ihnen gerne zukommen lassen. **Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können.**