

**Beim Schloss Petronell: hochwertiges, großzügiges  
Forsthaus - Erstbezug nach Generalsanierung!**



**Objektnummer: 25317**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2404 Petronell-Carnuntum
<b>Baujahr:</b>	1800
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	406,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	425,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	18,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Gesamtmiete</b>	3.190,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.900,00 €
<b>USt.:</b>	290,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek































FLÄCHENAUFSTELLUNG

ERDGESCHOSS

NUTZUNG

EINGANG 1

VORRAUM	24.62 m <sup>2</sup>
WC	4.80 m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM	8.94 m <sup>2</sup>
AR 1	2.76 m <sup>2</sup>
AR 2	3.51 m <sup>2</sup>
GANG 1	4.41 m <sup>2</sup>
GANG 2	12.36 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	31.23 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	48.20 m <sup>2</sup>
BAD 1	9.97 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	35.84 m <sup>2</sup>
GESAMT / EG / NGF 1:	186.64 m <sup>2</sup>

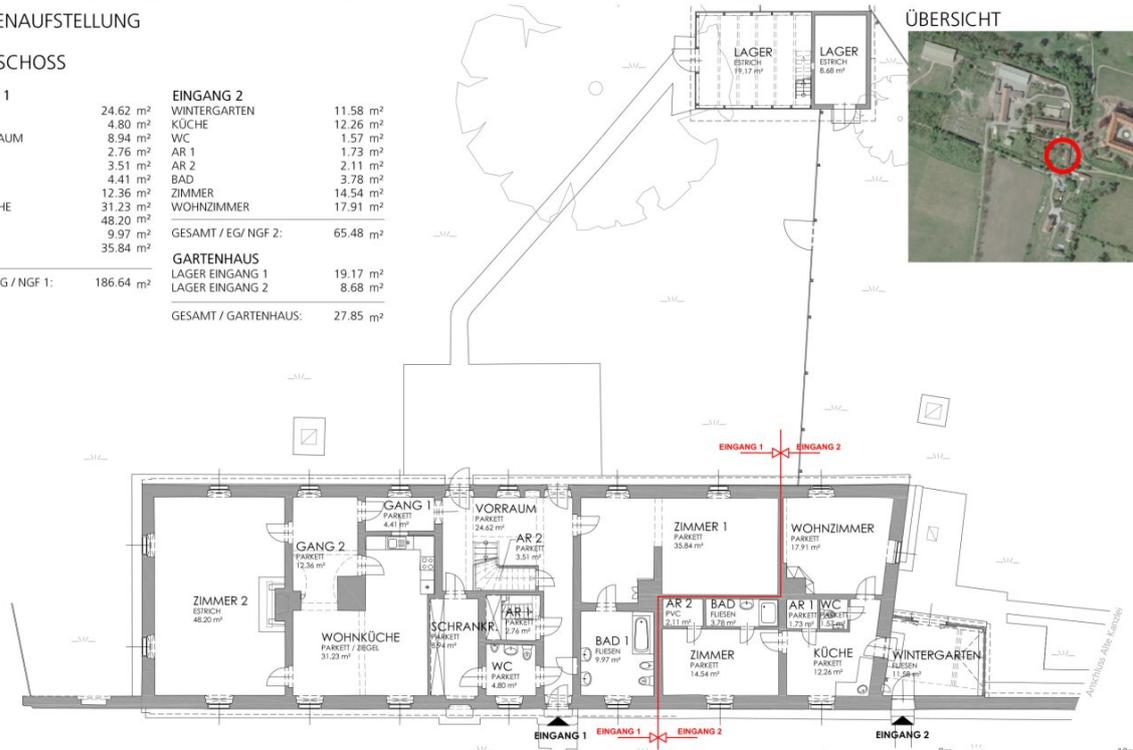
EINGANG 2

WINTERGARTEN	11.58 m <sup>2</sup>
KÜCHE	12.26 m <sup>2</sup>
WC	1.57 m <sup>2</sup>
AR 1	1.73 m <sup>2</sup>
AR 2	2.11 m <sup>2</sup>
BAD	3.78 m <sup>2</sup>
ZIMMER	14.54 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	17.91 m <sup>2</sup>
GESAMT / EG / NGF 2:	65.48 m <sup>2</sup>

GARTENHAUS

LAGER EINGANG 1	19.17 m <sup>2</sup>
LAGER EINGANG 2	8.68 m <sup>2</sup>
GESAMT / GARTENHAUS:	27.85 m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT



PROJEKT ALTES FORSTHAUS GZ 128-03RF

GESCHOSS ERDGESCHOSS

DATUM 20.07.2020

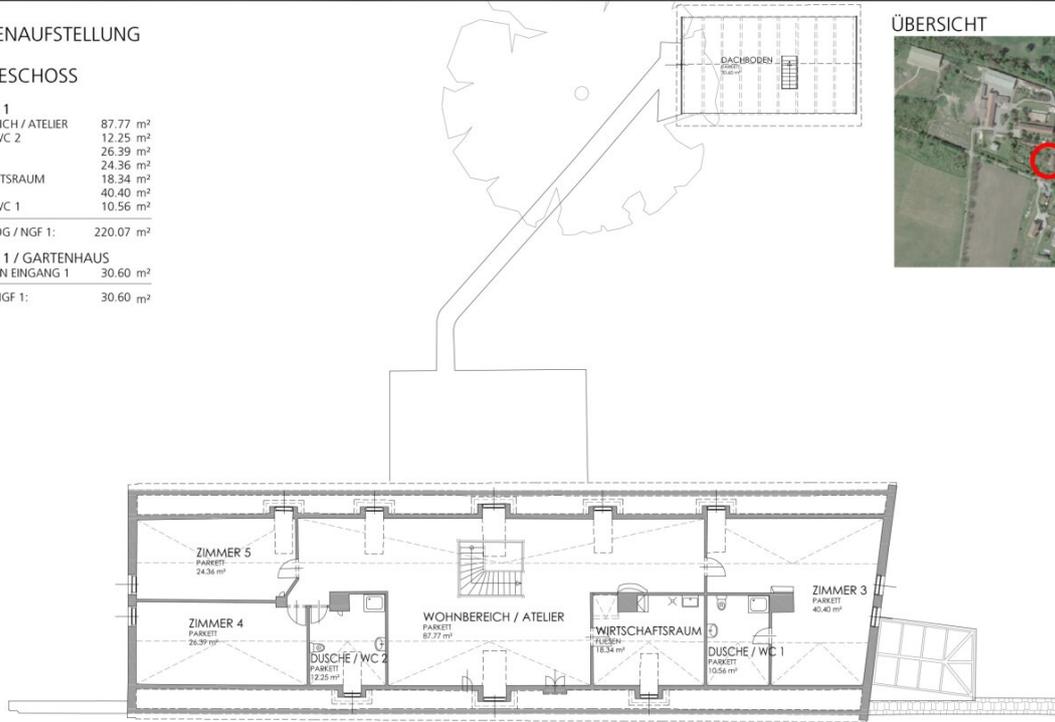


FLÄCHENAUFSTELLUNG

OBERGESCHOSS

NUTZUNG	
EINGANG 1	
WOHNBEREICH / ATELIER	87.77 m <sup>2</sup>
DUSCHE / WC 2	12.25 m <sup>2</sup>
ZIMMER 4	26.39 m <sup>2</sup>
ZIMMER 5	24.36 m <sup>2</sup>
WIRTSCHAFTSRAUM	18.34 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	40.40 m <sup>2</sup>
DUSCHE / WC 1	10.56 m <sup>2</sup>
GESAMT / OG / NGF 1:	220.07 m <sup>2</sup>
EINGANG 1 / GARTENHAUS	
DACHBODEN EINGANG 1	30.60 m <sup>2</sup>
GESAMT / NGF 1:	30.60 m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT



PROJEKT ALTES FORSTHAUS GZ 128-03RF

GESCHOSS OBERGESCHOSS

DATUM 20.07.2020

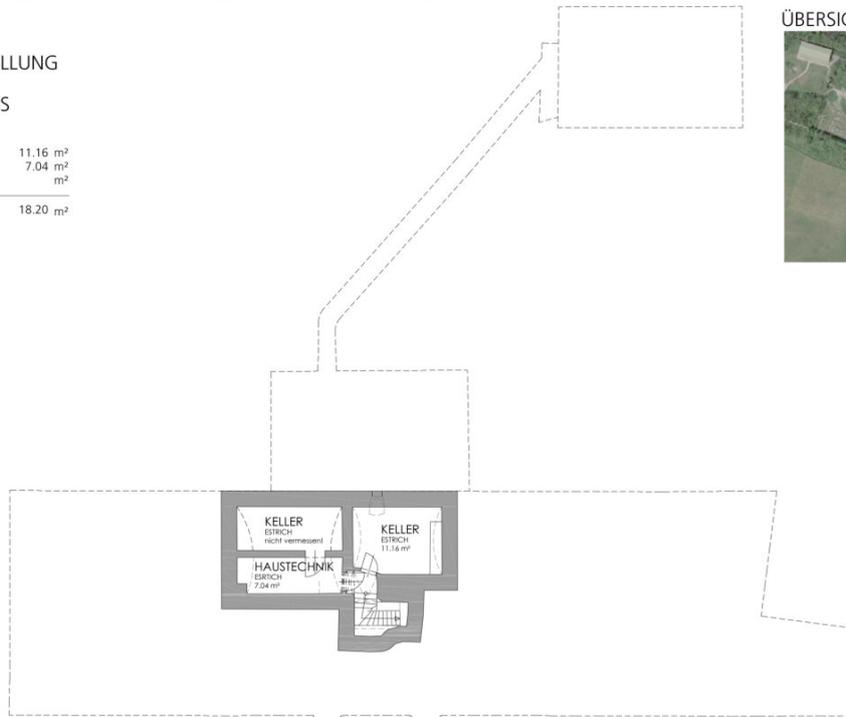


FLÄCHENAUFSTELLUNG

KELLERGEOSCHOSS

NUTZUNG	
EINGANG 1	
KELLER	11.16 m <sup>2</sup>
HAUSTECHNIK	7.04 m <sup>2</sup>
KELLER nicht vermessen	m <sup>2</sup>
GESAMT / NGF 2:	18.20 m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT



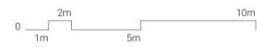
GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS

PROJEKT  
ALTES FORSTHAUS

GZ  
128-03RF

GESCHOSS  
KELLER

DATUM  
20.07.2020



# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Das Haus.**

Dieses gepflegte Landhaus befindet sich inmitten einer Ensembleanlage des im 17. Jahrhundert errichteten Schloss Petronell. Die Liegenschaft bietet in exklusiver Lage Ihren persönlichen Ruhe- und Rückzugsort. Das alte Forsthaus wurde kürzlich mit hochwertigen Materialien komplett saniert und erstrahlt nun im neuen Glanze.

Das gegenständliche Objekt erstreckt sich insgesamt über 2 Etagen, eine dazugehöriges Gartenhaus und ein Keller mit praktische Lagerflächen runden das Angebot perfekt ab.

## **Alles auf einen Blick.**

Untergeschoss

- 1 Zimmer
- Gäste-WC mit Pissoir
- vollausgestattetes Badezimmer
- Gang mit praktischem Schrankverbau
- großzügiger Vorraum/ Eingangsbereich
- geräumiges Wohnzimmer mit offenem Kamin
- vollausgestattete Küche

Obergeschoss

- geräumiges Atelier
- 3 Schlafzimmer
- 2 moderne Badezimmer
- Wirtschaftsraum

Keller

- Technikraum
- rd. 18m<sup>2</sup> großer Lagerkeller

Sie betreten das Haus über einen Gangbereich welcher mit praktischen Einbauschränken ausgestattet ist. Linker Hand befindet sich die separate Toilette mit Pissoir sowie ein Abstellraum. Rechter Hand befindet sich das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, Dusche, Doppelhandwaschbecken und modernen Badezimmermöbel ausgestattet ist. Ebenso gelangen Sie rechts zum rd. 35m<sup>2</sup> großen Zimmer, welches sich gut als Arbeitszimmer oder Bibliothek nutzen lässt. Das ca. 50m<sup>2</sup> große Wohnzimmer grenzt an die Wohnküche und ist mit einem offenem Kamin ausgestattet. Die offene Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen geräumigen Essbereich.

Im Obergeschoss, welches Sie über die innenliegende Treppe erreichen, befindet sich zum einen das Atelier, sowie 3 Schlafzimmer, 2 stilvoll ausgestattete Badezimmer und ein praktischer Wirtschaftsraum mit allen Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner und einem Waschbecken sowie Einbaukästen.

Im Kellergeschoss befindet sich ein ca. 7m<sup>2</sup> großer Technikraum und ein rd. 11m<sup>2</sup> großer Lagerkeller.

Die dazugehörige östlich ausgerichtete Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet und lädt an warmen Sommertagen zum gemütlichen Frühstück mit der Familie ein. Insgesamt stehen der Liegenschaft drei KFZ-Stellplätze zur Verfügung, zudem befindet sich im Garten noch eine rd. 19m<sup>2</sup> große Gerätehütte inkl. 20m<sup>2</sup> großen Dachboden. Die Gartenfläche umfasst ca. 1.500 m<sup>2</sup>, das Haus verfügt über eine Klimaanlage, beheizt wird das Objekt mittels Hackgut-Fernheizung.

## **Lage / Infrastruktur.**

Die Liegenschaft befindet sich in einer exklusiven Ensembleanlage des Schlosses Petronell. Die Ortschaft Petronell ist bestens an das Bahnnetz gebunden. Sie erreichen der Bahnhof in nur 5 Minuten, von welchem Sie der Regionalexpresszug binnen 45 zur Bahnstation "Wien Mitte" bringt. Mit dem Auto sind Sie in ca. 35 Minuten im Stadtzentrum Wiens, binnen 25 Kilometer am Flughafen Schwechat und in ca. 20 Minuten in Bratislava.

Sie erreichen in nur wenigen Geh- bzw. Autominuten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Hofer, Billa, Spar & Bipa - 9 Autominuten). Ein praktischer Arzt mit Hausapotheke, Zahnarzt, Greißler, Kaffeehäuser, Hotel, Tennishalle, Fußballverein, ein Kindergarten und eine Volksschule sind im Ort.

Die Gegend bietet zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten (zB Nationalpark Donauauen, Neusiedlersee oder Museum Carnuntum) und Naturerlebnisse sowie Heurigerbetriebe und Weingüter. In den Schlössern Petronell, Rohrau, Eckartsau und Hof warten auch diverse Veranstaltungen auf Kulturinteressierte.

\*\*\*\*\*

**Hinweis:** Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Seitens der Eigentümer sind Haustiere (Hunde) nicht gestattet.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Polizei <4.500m  
Post <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap