



Historischer Landsitz in Alleinlage – rund 2,5 Hektar Natur, Privatsphäre und außergewöhnliches Potenzial

St. Anton an der Jeßnitz

Grundstücksfläche ca. 24.769 m²

Nutzfläche ca. 392 m²





- ❖ historischer Gebäudeteil, Ursprung teilweise **1834**
- ❖ Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss
- ❖ zusätzliche Wohneinheit
- ❖ Doppelgarage
- ❖ großzügige Terrassen und Balkone
- ❖ zwei Kachelöfen
- ❖ Pelletheizung laut vorliegenden Objektunterlagen
- ❖ eigene gefasste Quelle
- ❖ Schwimmteich
- ❖ Tennisplatz
- ❖ zwei Gartenpavillons
- ❖ Natursteinwege, Stützmauern und befestigte Zufahrt
- ❖ weitläufige Grünflächen
- ❖ außergewöhnlich ruhige Lage mit hohem Maß an Privatsphäre



Ein Anwesen für Menschen, die das
Außergewöhnliche suchen





9 Zimmer | davon 5 Schlafzimmer | 2 Badezimmer | 4 WC

Inmitten der eindrucksvollen Landschaft des niederösterreichischen Ötscherlandes, zwischen St. Anton an der Jeßnitz und Puchenstuben, befindet sich dieser außergewöhnliche Landsitz in ruhiger Streulage „Kreuztanne“.

Das Anwesen verbindet historische Bausubstanz, großzügige Wohnflächen und nahezu 2,5 Hektar Grund mit einer für diese Region seltenen privaten Infrastruktur. Ein Schwimmteich, Tennisplatz, eigene Quelle, großzügige Natursteinanlagen, zwei Gartenpavillons sowie weitläufige Grün- und Gartenflächen machen die Liegenschaft zu einem besonderen Rückzugsort.

Das ursprüngliche Forsthaus geht in Teilen auf das Jahr 1834 zurück und wurde nach dem Erwerb durch den derzeitigen Eigentümer umfassend zu einem großzügigen Landsitz ausgebaut. Traditionelle Materialien, viel Holz, Naturstein, Kachelöfen und handwerkliche Details prägen den Charakter des Hauses.





Großzügiges Wohnen auf mehreren Ebenen

Das Gebäude verfügt über rund 392 m² Nutzfläche gemäß vorliegender Flächenaufstellung und erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem Küche, Stube, Schlafzimmer, Bad und WC sowie die zentralen Erschließungsbereiche.

Das Obergeschoss bietet weitere Schlaf- und Wohnräume, eine großzügige Terrasse bzw. Loggia sowie eine zusätzliche, weitgehend eigenständige Wohneinheit über dem Garagenbereich mit drei Zimmern, Bad, WC und Balkonen.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein großzügig nutzbares Studio. Eine Doppelgarage sowie weitere Neben- und Technikflächen ergänzen das Raumangebot.

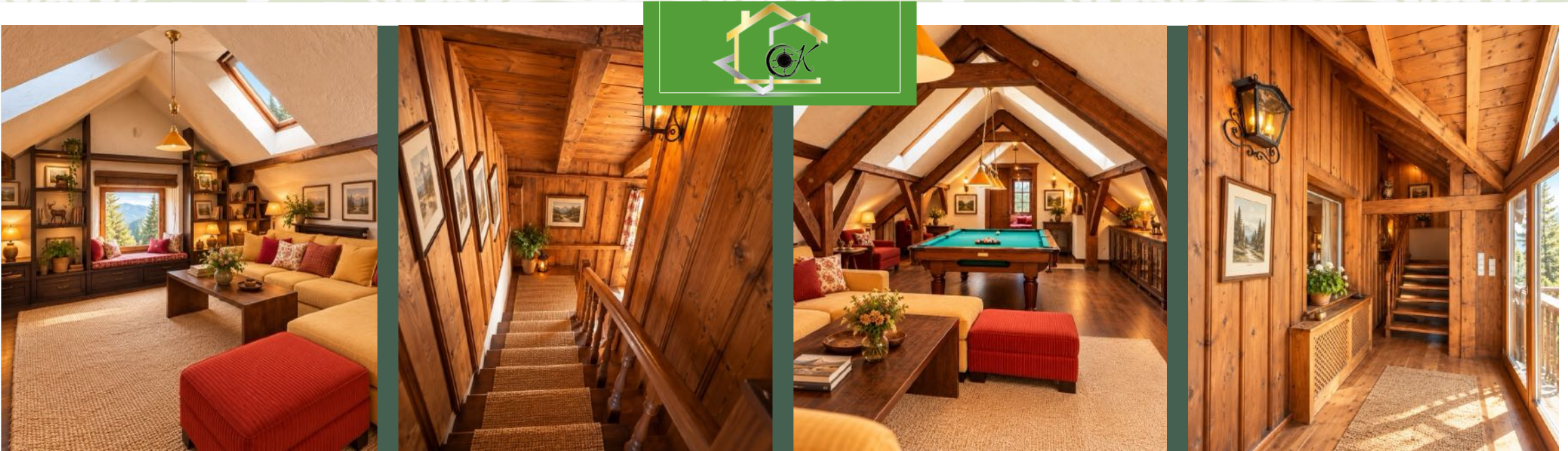












Derzeitiger Zustand

Das Anwesen wurde seit längerer Zeit nicht mehr dauerhaft bewohnt und befindet sich derzeit nicht im laufenden Wohnbetrieb.

Das Haus wurde seit mehr als einem Jahr nicht regulär beheizt; der Stromanschluss wurde abgemeldet. Auch eine laufende Haushalts- und Gartenpflege fand während dieser Zeit nicht im üblichen Umfang statt.

Entsprechend präsentieren sich insbesondere die weitläufigen Außen- und Gartenanlagen derzeit nicht in ihrem ursprünglich gepflegten Zustand und benötigen eine entsprechende Reaktivierung und Pflege.

Aufgrund des längeren Leerstands empfehlen sich vor einer dauerhaften Nutzung eine technische Überprüfung und Wiederinbetriebnahme der Haustechnik und Versorgungseinrichtungen. Über den aktuellen Funktionszustand einzelner technischer Anlagen können daher ohne entsprechende Prüfung keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.

Diese Situation wurde bei der Positionierung der Immobilie berücksichtigt und bietet einem neuen Eigentümer gleichzeitig die Möglichkeit, das Anwesen nach den eigenen Vorstellungen wieder zu beleben und weiterzuentwickeln.

Die vorhandene Substanz, die außergewöhnliche Grundstücksgröße und die bereits angelegten Außenbereiche bilden dafür eine bemerkenswerte Grundlage.







Ein Grundstück, das den besonderen Charakter des Anwesens ausmacht

Das rund 24.769 m² große Grundstück ist weitläufig, teilweise terrassiert und von Wald und Natur umgeben. Die Außenanlagen wurden ursprünglich sehr aufwendig gestaltet. Natursteinmauern und -wege, befestigte Zufahrten, zwei Gartenpavillons, ein Tennisplatz sowie ein Schwimmteich prägen das Anwesen. Eine gefasste eigene Quelle speist über Kaskaden den Teich.

Gerade die Kombination aus Größe, Privatsphäre und vorhandener Infrastruktur eröffnet vielfältige Möglichkeiten – als privater Landsitz, Familienanwesen, Wochenend- und Ferienresidenz oder als Rückzugsort für Menschen, die Natur und Ruhe suchen.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Bergrücken zwischen St. Anton an der Jeßnitz und Puchenstuben im Bezirk Scheibbs, eingebettet in die charakteristische Landschaft des Ötschergebietes.

Die Region ist geprägt von Wäldern, Bergen und weitläufiger Natur. Der Naturpark Ötscher-Tormäuer mit seinen Wanderwegen, den Ötschergräben und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten liegt im regionalen Umfeld.

Die Lage eignet sich insbesondere für Käufer, die bewusst Abstand vom städtischen Alltag suchen und ein außergewöhnlich großes privates Anwesen in naturnaher Umgebung schätzen.



ANSICHT SÜD

0 1 2



CHNITT B-B

0 1 2



ANSICHT - WEST

0 1 2 3 4 5 m



SCHNITT A-A

0 1 2 3 4 5 m



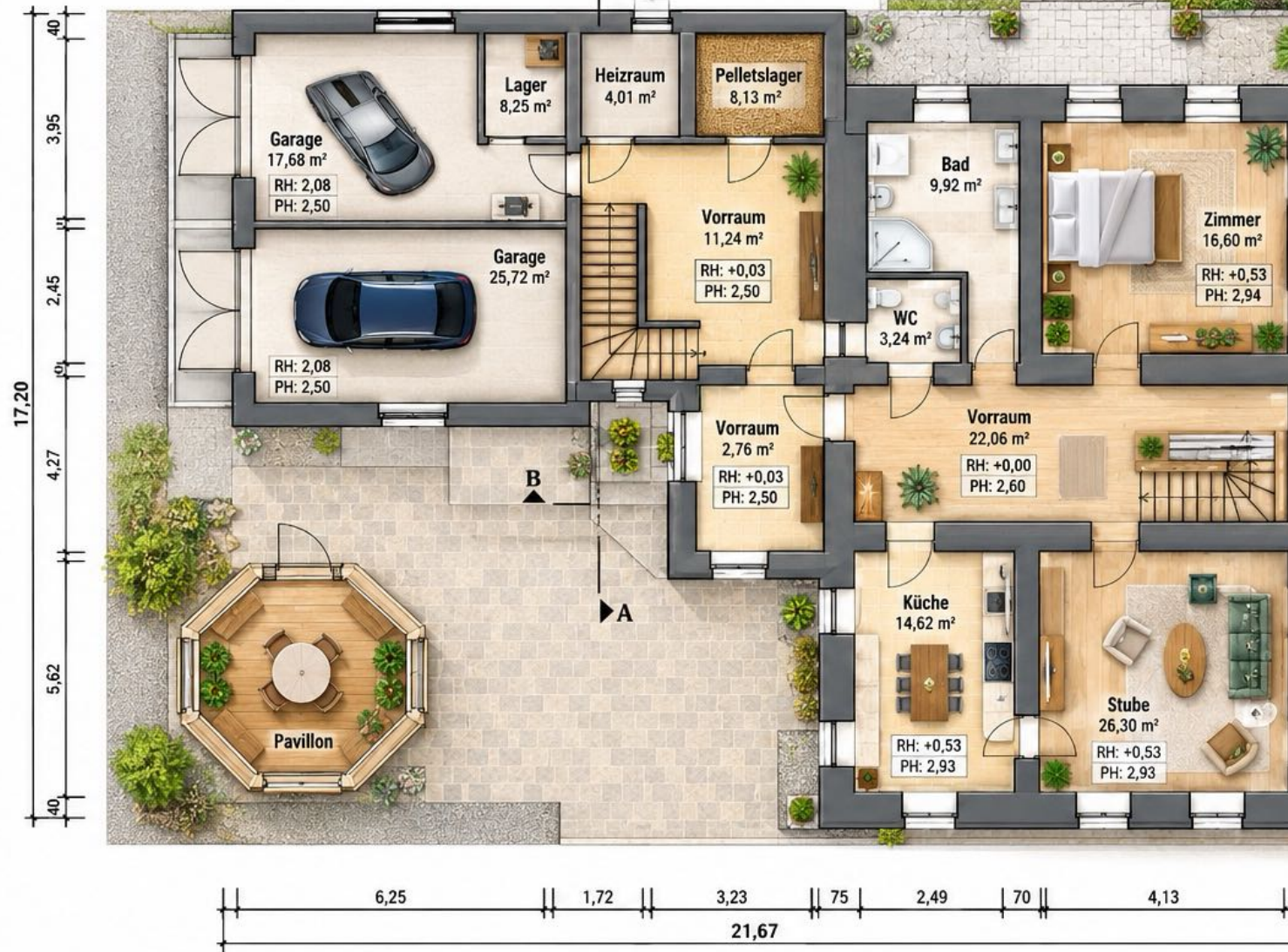
ANSICHT - NORD

0 1 2 3 4 5 m

Historischer Landsitz im
Ötscherland mit ca. 24.769
m² Grundstück und rund
392 m² Nutzfläche.

Außergewöhnliches
Anwesen in naturnaher,
ruhiger Lage mit eigener
Quelle, Schwimmteich,
Tennisplatz,
Gartenpavillons und
weitläufigen Grünflächen.

Das seit längerer Zeit
unbewohnte Anwesen
befindet sich derzeit nicht
im laufenden Wohnbetrieb
und bietet besonderes
Potenzial zur Reaktivierung
als privater Landsitz und
Rückzugsort.





- **Preis: nach Anfrage**
- **Nebenkosten:**
 - Grunderwerbsteuer: 3.5 %
 - Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1.1%
 - Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren nach Vereinbarung.
 - Maklerprovision: 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt.

☎ Kontaktieren Sie uns gerne für Details
oder eine Besichtigung:
- OK Projekt & Verwaltung GmbH
- Tel.: +436766881242
- E-Mail: office@ok-pv.com

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.