

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Dieses architektonische Meisterwerk im englischen Landhausstil liegt auf einem ca. 2.182 m² großen Grundstück, nur 15 Autominuten von Wien entfernt. Eingebettet in eine idyllische Hanglage bietet es eine einzigartige Rückzugsmöglichkeit, fernab vom Trubel der Stadt.

Das Anwesen umfasst ca. 311 m² Nutzfläche auf drei Etagen, einschließlich eines großzügigen Kellers. Die südwestlich ausgerichtete Lage ermöglicht einen atemberaubenden Fernblick und wunderschöne Sonnenuntergänge. Das Grundstück besteht aus ca. 2.182 m² Bauland und Grünland.

Die Wohnfläche beträgt ca. 243 m² zzgl. ca. 67 m² Kellergeschoss.

Im **Erdgeschoss** befindet sich der großzügige Wohnsalon im englischen Stil. Ausgestattet mit einem offenen Kamin, der mit Sandstein verkleidet ist, sowie einem Kachelofen. Das elegante Esszimmer ist direkt mit der Küche verbunden. Der offene Stiegenaufgang verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre. Hinter dem Esszimmer befinden sich ein Kabinett und eine Bibliothek. Über einen Gang erreicht man den großen Wirtschaftsraum mit Sauna, reichlich Stauraum und Klimaanlage.

Im **Obergeschoss** befinden sich zwei Schlafzimmer, ein zentraler Vorraum, ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie zwei Abstellräume. Das Highlight des Obergeschosses ist ein großes Atelier mit ca. 32,6 m², das von drei Seiten mit schönen Holzfenstern erleuchtet wird. Eine ca. 11,6 m² große Galerie ist über eine offene Holzterasse erreichbar und bietet zusätzlichen Raum. Vom Atelier aus gelangt man direkt in den Garten.

Im **Keller** befindet sich ein großzügiger Raum, der ausreichend Platz für die Haustechnik bietet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine integrierte E-Heizpatrone. Eine fest installierte Belüftung sorgt über einen Gitterrost vor dem Haus für eine konstante Frischluftzufuhr. Der ehemalige Tankraum der stillgelegten Ölheizung wurde vollständig gereinigt und kann bei Bedarf wieder aktiviert werden.

Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt nahe Korneuburg



Der im Jahr 1920 erbaute und zwischen 2000 und 2009 komplett renovierte Bau bietet eine Vielzahl an komfortablen Rückzugsmöglichkeiten – von der Bibliothek über das Atelier bis hin zur gemütlichen Veranda. Highlights sind der offene Sandsteinkamin im Wohnzimmer, mehrere Kachelöfen, ein großer Swimmingpool und eine Pergola mit Grillkamin. Der Garten besticht durch alten Baumbestand und gepflegte Außenflächen mit mehreren Sonnenterrassen.

Zusätzlich bietet das Anwesen Potenzial für Erweiterung: Auf dem Grundstück können zwei weitere Wohneinheit errichtet werden, da eine Baulandreserve von ca. 990 m² zur Verfügung steht.

Highlights:

- **Englisches Landhausflair:** Herrschaftliches, architektonisches Landhaus auf ca. 2.182 m² Grundfläche, nur 15 Autominuten von Wien entfernt.
- **Einzellage im Grünland:** Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und ungestörten Lage, süd- und westseitig ausgerichtet.
- **Erreichbarkeit:** Nur 5 Autominuten zur S1 (neue Umfahrung Harmannsdorf), ca. 7,5 km zum Autobahnanschluss und hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- **Atemberaubender Fernblick:** Genießen Sie traumhafte Sonnenuntergänge und einen weiten Ausblick über die Umgebung.
- **Grundstücksfläche:** Ca. 2.182 m² Grundstück, davon ca. 990 m² Baulandreserve (Widmung BW-2WE), mit der Möglichkeit, 2 Wohneinheiten zu errichten. Die Anschaffungskosten sind bereits bezahlt.
- **Naturnaher Garten:** Ein pflegeleichter Garten mit Altbaumbestand und mehreren Sonnenterrassen bietet Rückzugsmöglichkeiten und Entspannung.
- **Pergola mit Grillkamin:** Perfekt für gesellige Stunden im Freien.
- **Kupferdach:** Das langlebige, wertvolle Kupferdach (Warmdachausbildung) wurde 2002 erneuert.
- **Historische Holztramdecke:** Die wunderschöne Decke im Wohnzimmer stammt aus dem Jahr 1889 und wurde aus dem Oberösterreichischen Christkindl-Sägewerk gefertigt.
- **Kamin und Kachelöfen:** Offener Sandsteinkamin im Wohnzimmer sowie 3 traditionelle Kachelöfen (Grundöfen) für gemütliche Wärme.
- **Alternative Heizmöglichkeiten:** Zusätzlich gibt es eine Klimaanlage mit Inverter Technologie und Infrarotwandheizungen.
- **Vielseitige Räume:** Mehrere Rückzugsorte wie eine Bibliothek, ein Atelier und eine Bar/Veranda sorgen für Vielseitigkeit und Behaglichkeit.
- **Erholungsmöglichkeiten:** Swimmingpool 8x4 m, Sauna und ein massives Gerätehaus bieten zusätzlichen Komfort.
- **Separate Hauseingänge:** Drei separate Eingänge gewährleisten Privatsphäre und Flexibilität.

Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt nahe Korneuburg



Lage und Infrastruktur:

Idyllisches Anwesen in Mollmannsdorf mit Blick auf die Burg Kreuzenstein. Dieses charmante Landhaus befindet sich in der Ortschaft Mollmannsdorf, einer Katastralgemeinde der Marktgemeinde Harmannsdorf im Bezirk Korneuburg, Niederösterreich. Die ländliche Umgebung bietet einen malerischen Blick auf die nahegelegene Burg Kreuzenstein und ist von Feldern und Dörfern umgeben.

Die Liegenschaft ist öffentlich gut angebunden:

- Die Buslinie 857 hält in etwa 400 Metern Entfernung und verbindet Mollmannsdorf unter anderem mit Korneuburg.
- Von Korneuburg aus gelangen Sie sowohl mit der S-Bahn als auch mit den ÖBB nach Wien (Floridsdorf) und von dort zur Wiener U-Bahn U6.
- Mit dem Auto erreichen Sie über den ca. 7,5 km entfernten Autobahnanschluss der S1 sowohl die A23 (Südosttangente) als auch die Donauufer-Autobahn A22.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheken, Bankomaten, Lagerhäuser, Supermärkte. Diese Einrichtungen sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Zudem befinden sich in Korneuburg ein großes Shopping-Center und in Gerasdorf bei Wien das G3 Shopping-Center in der Nähe.

Kaufpreis: € 690.000,-

Käuferprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis: HWB 126,7 kWh/m²a, Klasse D fGEE 1,98, Klasse D

Hinweis: Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Details entnehmen Sie bitte unserer Nebenkostenübersicht. Die Angaben beruhen größtenteils auf Informationen des Verkäufers oder Dritter und sind ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Auf die Doppelmaklertätigkeit wird hingewiesen.

Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



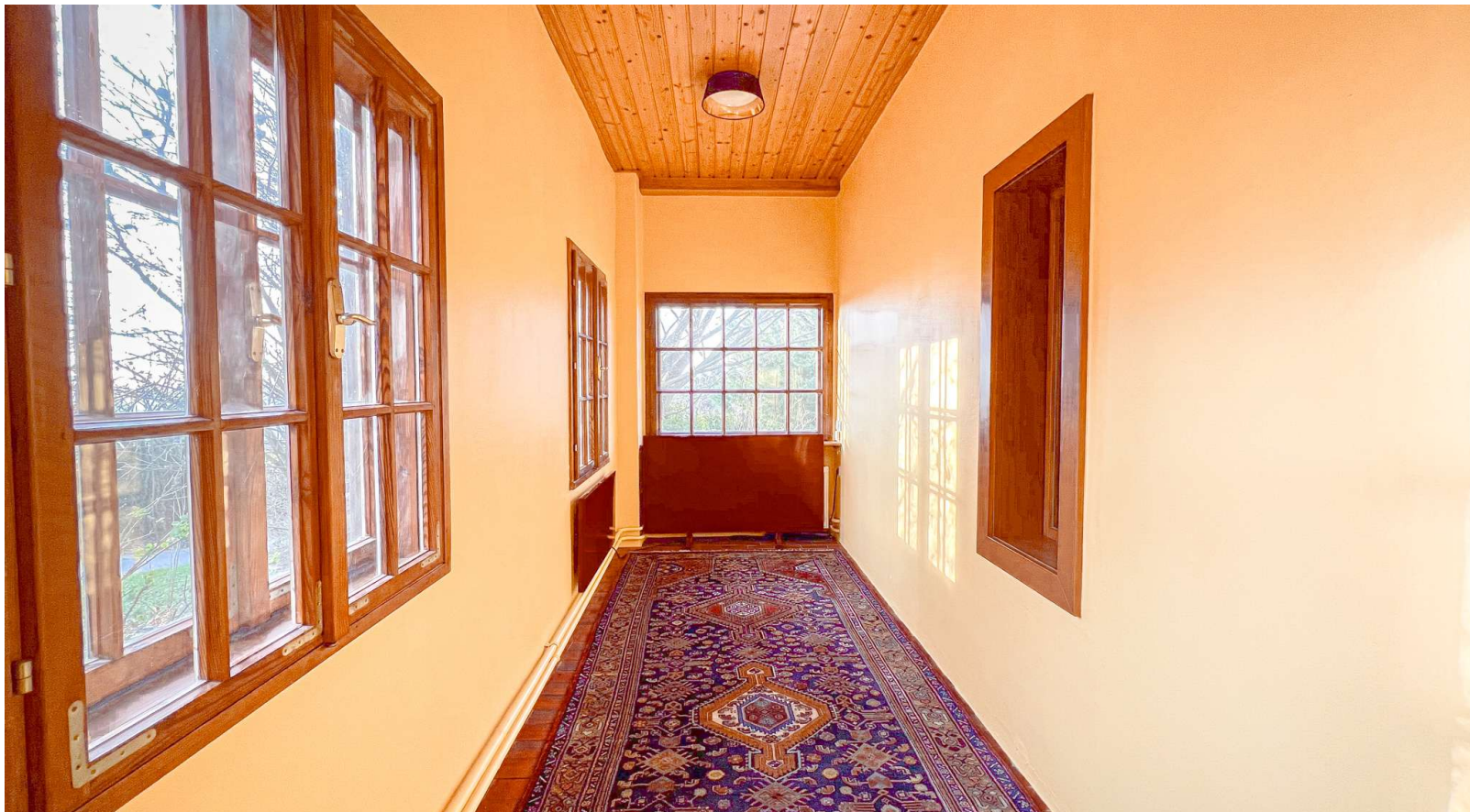
Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



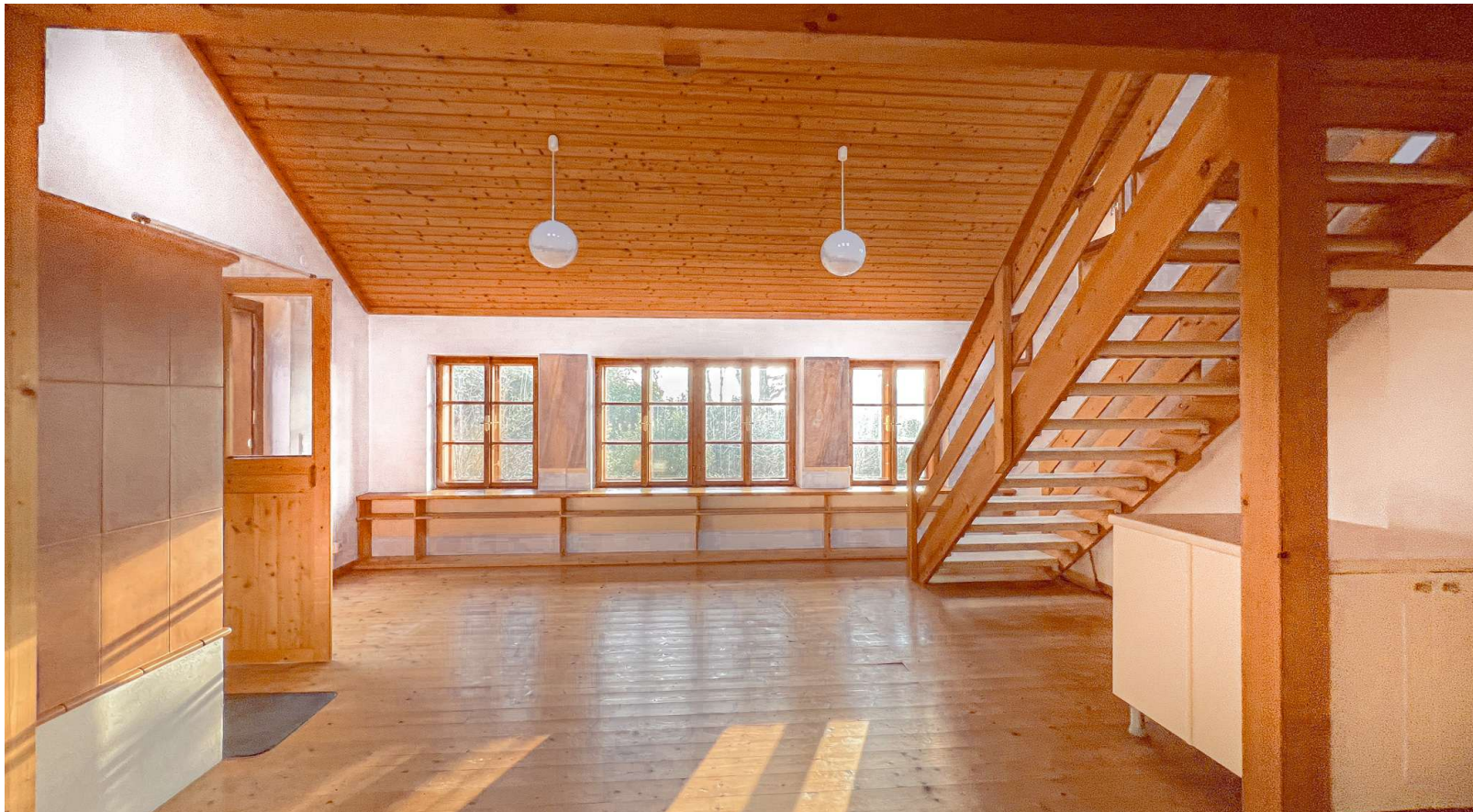
Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



**Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64**

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

**Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg**



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg



EINREICHPLAN 1:100 ZUM AN- UND UMBAU AM HAUS DES



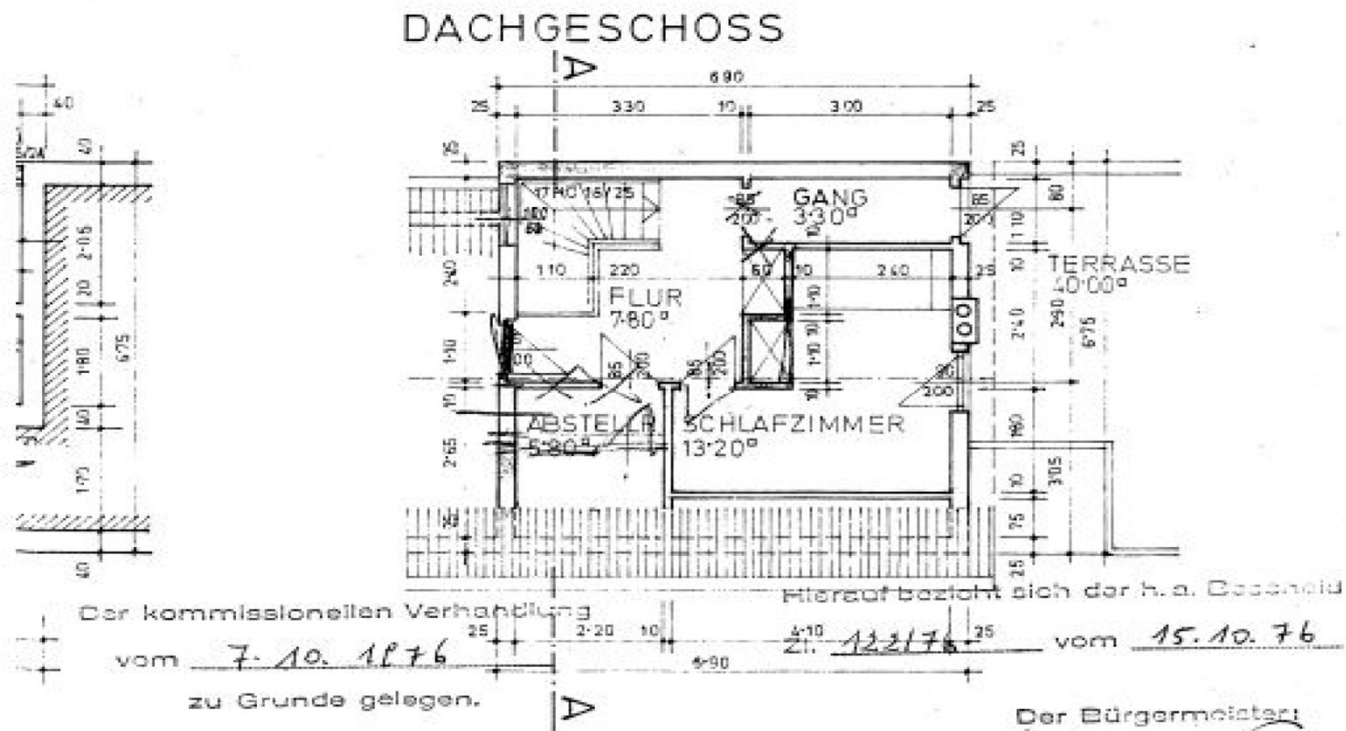
ANSICHT

Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg



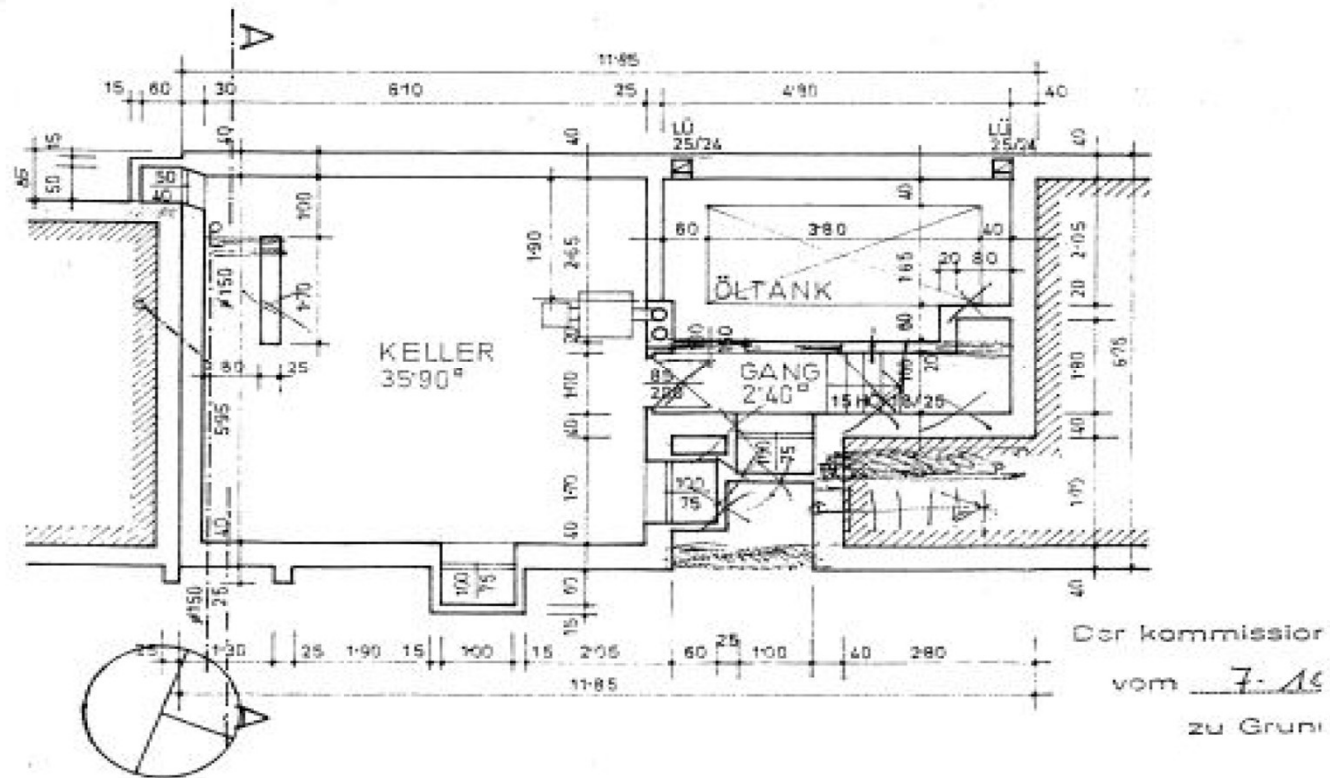
Der Bürgermeister:
Johann Lechner

Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64

Idyllisches Landhaus nur 15 Autominuten von Wien entfernt
nahe Korneuburg



KELLERGECHOSS



Larissa Abramov
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
l.abramov@remax-first.at
0699 1267 54 64