



Усадьба в горах

Объект: P66369_OK

11 номеров / 306 м² / первое заселение / природный парк Ötscher-Tormäuer / тихое место

Адрес: 3292 Gaming

Покупная цена: 970.000 + дополнительные расходы

налог на передачу права собственности: 3.5 %

регистрационный сбор: 1.1 %

юридические услуги (адвокат и нотариус),

пошлины, засвидетельствование, печати:

по договорённости

комиссионный сбор: 3 % + 20% НДС.





Вид недвижимости	усадыба
Состояние	новый
Доступен	сразу после исполнения сделки
Цена	€ 970.000
Комиссия	3% плюс НДС
Жилая площадь.	прим. 350 m ²
Комнат	11
Ванных	4
WТуалет	5
Доп. постройки	2

Пеллетное отопление с управлением через App приложение

На продажу выставлена усадьба в горах, построенная в 1860 году, которая была профессионально отремонтирована в 2022 году с большим вниманием к деталям. Вилла искусно сочетает исторический внешний фасад, спроектированный архитектором Фридрихом фон Шмидтом по заказу Ротшильдов, с современным интерьером, который придает ей неповторимое очарование.

Просторные, светлые комнаты с впечатляющими потолками высотой 3,60 м создают изысканный образ жизни и предлагают прекрасное уединение в непосредственной близости от Вены.

На первом этаже особняка расположены прихожая, гардеробная, веранда, большая кухня открытого плана, просторная столовая, ванная комната и дополнительная комната. Тщательно отреставрированные камин и плита под дрова на кухне придают помещению уютную атмосферу.

На втором этаже находится гостиная с открытым камином, местом для оборудования кофейни бара, еще одна ванная комната, туалет и две спальни, каждая из которых имеет собственную ванную комнату.

На верхнем этаже находятся три спальни, еще одна ванная комната и много места для хранения. Просторная лестница соединяет этажи, и в доме есть подвал.

На вилле есть собственный колодец с питьевой водой. Все инженерные системы здания, включая изоляцию, системы отопления и горячего водоснабжения, а также электропроводку, были полностью модернизированы. Полы с подогревом, современная пеллетная система отопления с app-контролем и резервуар на 6 тонн пеллет гарантируют, что в доме будет приятно тепло даже зимой.

Особенности:

Были установлены четыре новые ванны комнаты, дубовые полы выструганы вручную, уложена итальянская плитка, а комнаты украшает цементная плитка ручной работы, созданная по историческим образцам. Все стены были заново оштукатурены, а лепнина и элегантная дизайнерская цветовая гамма возвращают вилле ее первоначальный, великолепный вид.

Расположение:

Расположение Gating особенно привлекательно, ведь это всего в 10 минутах езды от идиллического озера Луиц. Деревня также находится в непосредственной близости от известных горнолыжных курортов Лакенхоф-ам-Этшер и Хохкар, которые идеально подходят для любителей зимних видов спорта.

В окрестностях также проложены фантастические пешеходные тропы и маршруты для горных велосипедов, которые порадуют любителей природы. Для тех, кто любит охоту или рыбалку, поблизости есть множество подходящих мест.



Добраться сюда можно из Вены и из Венского аэропорта всего за 1 час 30 минут, а из Линца - за час, по хорошо развитой федеральной дороге Эрлауфталль.

К поместью ведет частная дорога, что обеспечивает спокойствие и уединение. Обширный сад усажен зрелыми деревьями и предлагает множество вариантов дизайна.

Два гаража и дополнительные хозяйственные постройки дают достаточно места для сауны, фитнес-центра, возможной квартиры для бабушки или офисного помещения, чтобы удовлетворить потребности жильцов.

Разное:

Дом расположен на участке земли, который функционирует как супердификат федеральных лесов. Он закреплен договором аренды здания на 99 лет с годовой арендной платой € 9,250. Этот договор предусматривает возможность продления при желании. Важно отметить, что это право на строительство может быть унаследовано, передано или продано, но не может быть отменено.















