

PRIVATVERKAUF · WIENERWALD · NIEDERÖSTERREICH



Gepflegtes Landhaus mit spektakulärer Aussicht

3052 NEUSTIFT-INNERMANZING · WIENERWALD

ca. 213 m² Wohnfläche · 5.379 m² Grundstück · Kaufpreis € 850.000,-



DER BLICK VON DER TERRASSE — ÜBER POOL, TEICH UND STALL BIS ZUM SCHNEEBERG

WILLKOMMEN IM WIENERWALD

Ein Zuhause über dem Wienerwald

Auf einem Hochplateau über Neustift-Innermanzing gelegen, eröffnet dieses liebevoll gepflegte Landhaus einen Ausblick, der seinesgleichen sucht: über sanfte Wiesenhänge hinweg auf den Schöpfl — den höchsten Gipfel des Wienerwalds — und bis zum Schneeberg, dem höchsten Berg Niederösterreichs.

Das 1983 errichtete und 1994 großzügig erweiterte Haus vereint ländliche Behaglichkeit mit durchdachter Ausstattung. Umgeben von Lavendelbeeten, Rosen und altem Baumbestand liegen Swimmingpool, Schwimmteich und der ehemalige Pferdestall auf 5.379 m² eigenem Grund.

213 m²

WOHNFLÄCHE

5.379 m²

GRUNDSTÜCK

8

ZIMMER

2

KACHELÖFEN



DAS ANWESEN IM ÜBERBLICK

Eckdaten

LAGE	3052 Neustift-Innermanzing, Wienerwald, Niederösterreich — genaue Adresse auf Anfrage
GRUNDSTÜCK	5.379 m ² — davon ca. 1.017 m ² Bauland, Rest angrenzendes eigenes Grünland
WOHNFLÄCHE	ca. 213 m ² auf zwei Ebenen — 8 Zimmer (Wohnzimmer 34 m ² , Arbeitszimmer 43 m ²)
BAUJAHR	1983, großzügig erweitert 1994
NEBENGEBÄUDE	Ehemaliger Pferdestall (24 m ²) · von außen begehbare Keller (ca. 24 m ²)
AUSSENANLAGEN	Swimmingpool · Teich · 2 Brunnen (einer 20 m tief) · Gartenanlage mit Lavendel und Rosen
AUSSTATTUNG	2 Kachelöfen · bulthaup-Küche · Treppenlift · Alarmanlage · SAT-TV
HEIZUNG	Elektrische Direktheizung und 2 Kachelöfen · Warmwasser elektrisch · Fensterlüftung
ANSCHLÜSSE	Strom · Wasser · Kanal · Internet/Telefon
ENERGIEAUSWEIS	HWB _{Ref,SK} 161 kWh/m ² a (Klasse E) · f _{GEE} 4,30 (Klasse G) — ausgestellt 01.07.2026, gültig bis 30.06.2036
KAUFPREIS	€ 850.000,— Privatverkauf — keine Maklerprovision

Lavendel, Rosen und ein eigener Teich

Die Gartenanlage ist über Jahrzehnte gewachsen: Lavendelhecken säumen den Schwimmteich, Rosenstöcke blühen an der Südfassade, und der beheizbare Pool liegt geschützt zwischen Haus und Buchenhecke.



WOHNEN

Ländliche Eleganz, liebevoll gepflegt

Holzdecken, Dielenböden und zwei original Kachelöfen prägen die Wohnräume — dazu eine moderne bulthaup-Küche mit Edelstahl-Arbeitsflächen.



WOHNEN

Raum für Familie und Gäste

Acht Zimmer auf zwei Ebenen: vom großzügigen Wohn- und Esszimmer über die gemütliche Stube bis zum 43 m² großen, lichtdurchfluteten Arbeitszimmer im Dachgeschoss mit Blick über die Hügel.



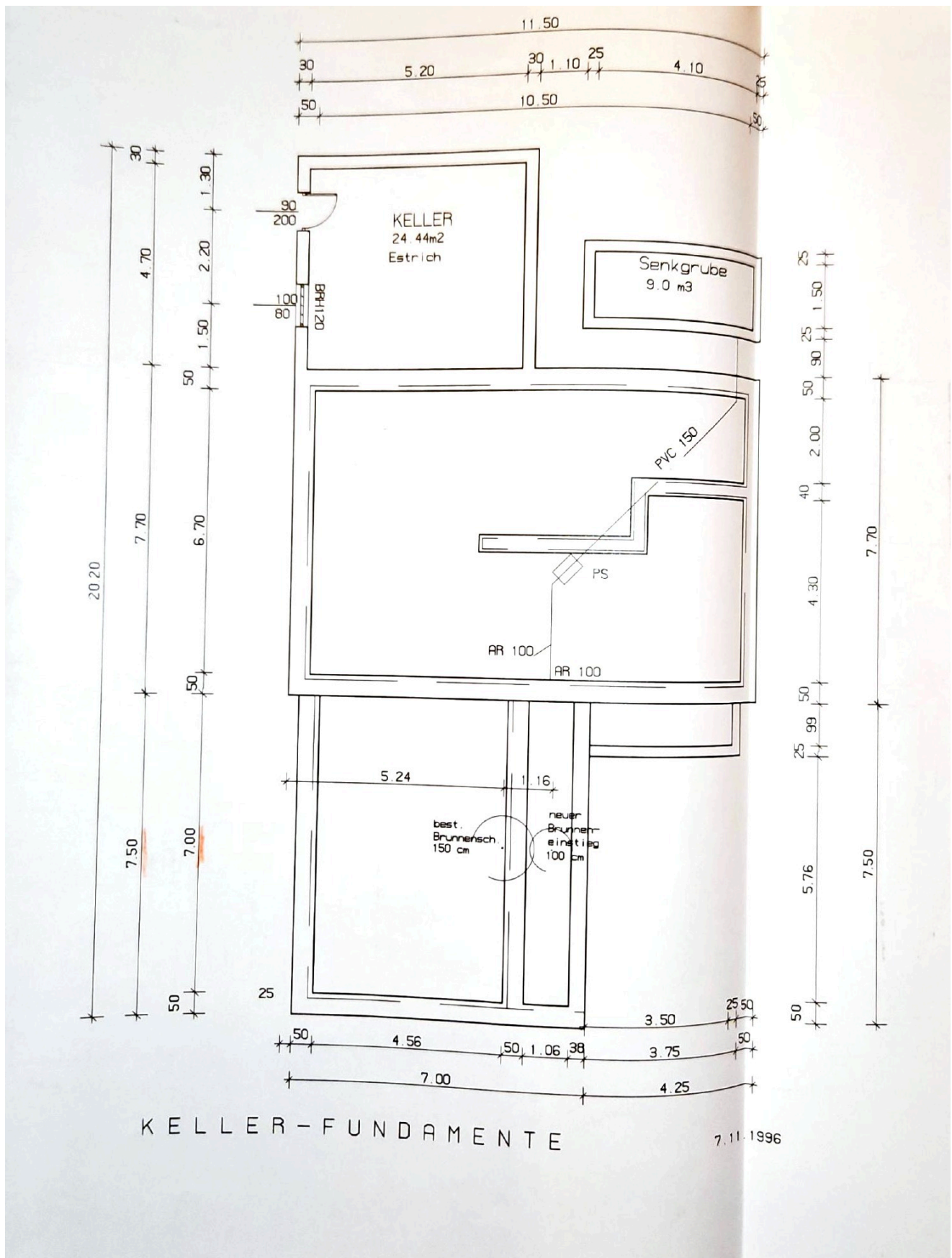
”

*Morgens liegt der Nebel wie ein See im Tal,
und über allem geht die Sonne auf.*

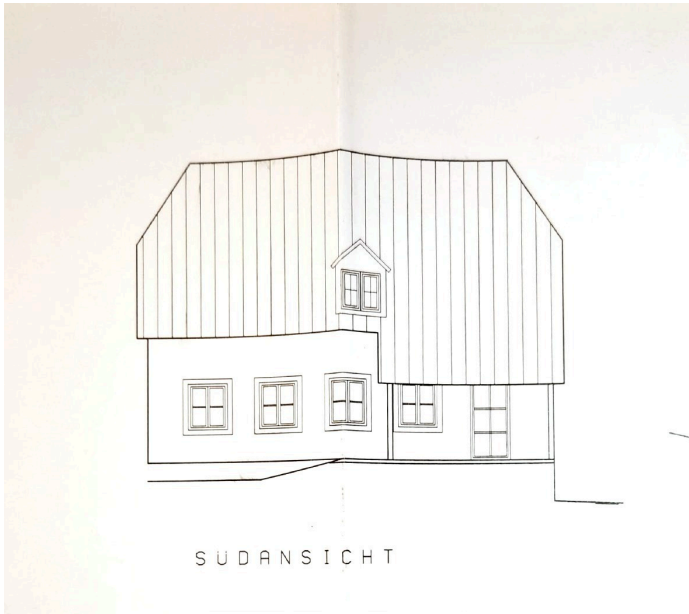
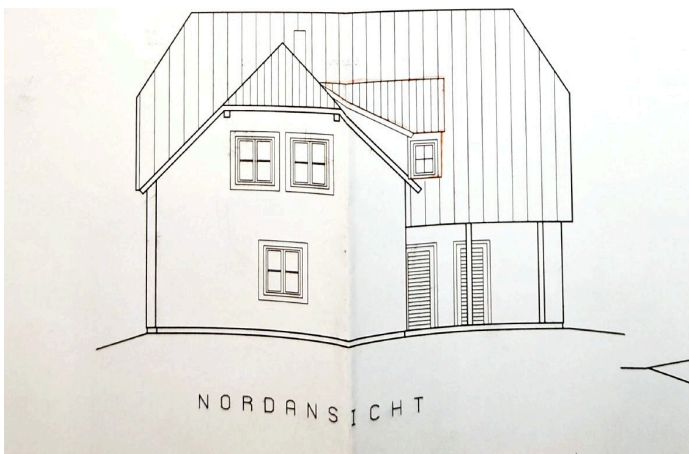
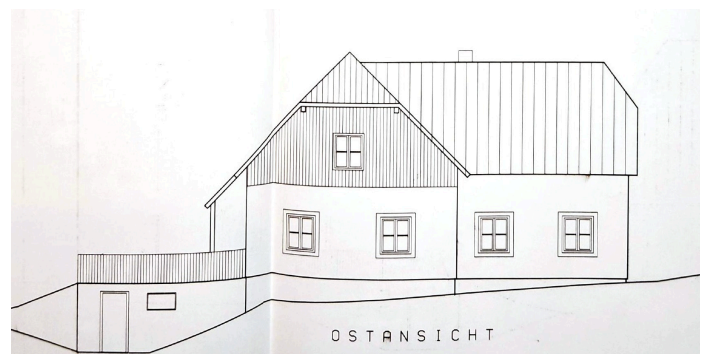
MORGENSTIMMUNG ÜBER DEM ANWESEN



Keller & Fundamente



Ansichten



L A G E

Am Sonnenhang des Wienerwalds

Neustift-Innermanzing ist eine Wienerwaldgemeinde im Bezirk St. Pölten-Land, zwischen Wien und St. Pölten gelegen. Über die nahe A1-Anschlussstelle Altlangbach sind beide Landeshauptstädte rasch erreichbar. Das Anwesen liegt erhöht am Ortsrand, umgeben von Wiesen und gewachsenen Einfamilienhaus-Nachbarschaften — das eigene Grünland grenzt direkt an und hält den Ausblick dauerhaft frei. Die genaue Adresse teilen wir Ihnen gerne auf Anfrage mit.



A large, leafy tree stands in the center of a green lawn. To the left, a portion of a dark-roofed house is visible. In the background, rolling hills or mountains are seen under a clear blue sky. In the foreground, there are some flowering bushes, including one with white flowers on the right.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Kaufpreis € 850.000,- · Privatverkauf, keine Maklerprovision

Privatverkauf direkt vom Eigentümer

Kontaktaufnahme bequem über die Anfrage-Funktion der Plattform —
wir melden uns rasch zurück und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben ohne Gewähr; Änderungen und Irrtum vorbehalten. Flächenangaben teilweise gerundet bzw. rechnerisch ermittelt.
Energieausweis vom 01.07.2026 (Hamp-Armbruster Bauphysik, GZ 1500/26), gültig bis 30.06.2036: HWB_{Ref,SK} 161 kWh/m²a, f_{GEE} 4,30.