

Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2095
3492 Etsdorf am Kamp

HAUS WITTMANN – EINE IKONE ÖSTERREICHISCHER ARCHITEKTUR!

Wohnfläche	241,00 m²	fGEE	4,87
Grundfläche	2.029,00 m²	HWB (kWh/qma)	172,9
Zimmer	8		
Badezimmeranzahl	3		
Kaufpreis	1.160.000,- €		

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Etsdorf - Grafenegg | Architektonisches Meisterwerk von zeitloser Eleganz

Es gibt Häuser, die Wohnraum bieten. Und es gibt Häuser, die Architekturgeschichte schreiben.

Mit dem Haus Wittmann eröffnet sich die seltene Gelegenheit, eines der außergewöhnlichsten Einfamilienhäuser Österreichs zu erwerben – ein architektonisches Meisterwerk, das zeitlose Eleganz, höchste Baukultur und visionäres Design in einzigartiger Weise vereint.

Architektur mit Geschichte

Entworfen von dem renommierten Architekten Johannes Spalt in enger Zusammenarbeit mit dem Möbelunternehmer Franz Wittmann, entstand zwischen 1969 und 1975 ein Bauwerk, das bis heute als herausragendes Beispiel österreichischer Nachkriegsmoderne gilt. Das Haus verkörpert eine Architektur, die nicht Trends folgt, sondern Werte schafft – geprägt von Klarheit, Leichtigkeit und einer außergewöhnlichen Sensibilität für Raum, Licht und Material.

Bereits die Ankunft beeindruckt: Wie ein schwebender weißer Pavillon erhebt sich das Gebäude über der sanften Hügellandschaft des Kamptals. Großzügige Glasflächen öffnen den Blick in die Natur und lassen Innen- und Außenraum zu einer harmonischen Einheit verschmelzen. Das markante, scheinbar schwebende Kupferdach, getragen von einer raffinierten Stahl- und Holzkonstruktion, verleiht dem Gebäude seine unverwechselbare architektonische Identität.

Wohnen als Erlebnis

Im Inneren entfaltet sich eine ebenso beeindruckende Raumkomposition. Mittelpunkt des Hauses ist der abgesenkte Wohnbereich mit offenem Kamin – ein Ort der Begegnung und Geborgenheit. Darüber öffnet sich eine Galerie, während eine zentrale Lichtkuppel den Raum mit natürlichem Tageslicht durchflutet und eine außergewöhnliche Atmosphäre schafft.

Materialien von außergewöhnlicher Qualität

Die sorgfältig ausgewählten Materialien unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses: Mahagoni, Solnhofener Kalkstein, Onyxmarmor sowie hochwertige Parkettböden aus Eiche und Teak bilden eine zeitlose Verbindung von Eleganz und

handwerklicher Perfektion. Originale Stoffentwürfe von Josef Frank sowie maßgefertigte Einbauten bewahren den authentischen Charakter dieses architektonischen Gesamtkunstwerks.

Wellness auf höchstem Niveau

Auch in puncto Wohnkomfort erfüllt das Haus höchste Ansprüche. Ein exklusiver Indoor-Edelstahlpool mit Wasserfall und Massage-Lounge schafft einen privaten Wellnessbereich auf höchstem Niveau. Der offene Kamin aus Travertin und Edelstahl sorgt für behagliche Wohnatmosphäre, während moderne Wärmepumpentechnik und Infrarotheizung nachhaltige Energieeffizienz mit zeitgemäßem Komfort verbinden.

Zwischen 2016 und 2017 wurde das Haus von seinen Eigentümern mit außergewöhnlicher Sorgfalt umfassend revitalisiert. Sämtliche technische Einrichtungen wurden auf den neuesten Stand gebracht, ohne dabei die ursprüngliche architektonische Idee zu verändern. Das Ergebnis ist eine seltene Symbiose aus historischer Authentizität und modernem Wohnkomfort.

Lage & Lebensqualität

Die großzügigen Terrassen und Loggien öffnen sich nach Osten und Süden und bieten eindrucksvolle Ausblicke über Weingärten, Felder und die charakteristische Landschaft des Kamptals. Hier entsteht das Gefühl, mitten in der Natur zu wohnen und dennoch alle Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe zu genießen.

Nur wenige Minuten vom Ortszentrum Etsdorf am Kamp entfernt verbindet die Liegenschaft absolute Ruhe mit hervorragender Erreichbarkeit. Die Kulturregion Grafenegg mit ihrem international renommierten Schloss und Konzertbetrieb befindet sich ebenso in unmittelbarer Nähe wie die Städte Krems und Wien, die eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie vielfältige kulturelle und kulinarische Angebote bieten.

Die Liegenschaft im Überblick

Baujahr

Einreichplanung 1969 | Bauzeit 1970–1975

Generalsanierung

Umfassend revitalisiert in den Jahren 2016–2017

Grundstücksfläche

ca. **2.029 m²**

Wohnnutzfläche

ca. **241 m²**

Gesamtnutzfläche

ca. **397 m²** (inkl. Schwimmhalle)

Freiflächen

ca. **78 m²** Loggien, Terrassen und Balkon

Raumangebot

8 Zimmer | 3 Badezimmer | 3 WCs

Parkmöglichkeiten

Garage sowie 4 Frestellplätze

Ausstattung

Hochwertige Parkettböden aus Eiche und Teak, Solnhofener Steinböden, Fenster und Türen aus Mahagoni, Wandverkleidungen

aus Onyxmarmor, originale Josef-Frank-Wandbespannungen sowie ein offener Kamin aus Travertin und Edelstahl.

Wellnessbereich

Indoor-Edelstahlpool (7 × 3,5 m) von Polytherm mit Massage-Lounge, Jetanlage und Wasserfall.

Energie & Nachhaltigkeit

Beheizung mittels Wärmepumpen, Nachtspeicher- und Infrarotheizung; Photovoltaikanlage in Vorbereitung.

HWB: 199,8 kWh/m²a | **fGEE:** 2,39

Ein Bauwerk von bleibendem Wert

Das Haus Wittmann ist weit mehr als eine exklusive Immobilie. Es ist ein Stück österreichischer Architekturgeschichte – geschaffen für Menschen, die außergewöhnliche Gestaltung, höchste Qualität und bleibende Werte zu schätzen wissen. Eine seltene Gelegenheit, ein Bauwerk von besonderer kultureller und architektonischer Bedeutung in neue Hände zu übergeben.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der einzigartigen Atmosphäre und architektonischen Qualität dieses außergewöhnlichen Wohnhauses.

Hinweise:

Optional besteht die Möglichkeit, zwei unmittelbar angrenzende Grundstücke zusätzlich zu erwerben und die Liegenschaft damit um wertvolle Freiflächen zu erweitern.

Für das auf der Liegenschaft errichtete Wohnhaus sowie das Gartensalettl wurde die Unterschutzstellung beantragt.

Die Übergabe erfolgt im unmobilierten Zustand. Sämtliche auf den Abbildungen ersichtlichen Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Kaufpreis: EUR 1.160.000,-

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler gerne unter 0664-1203237 zur Verfügung.

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

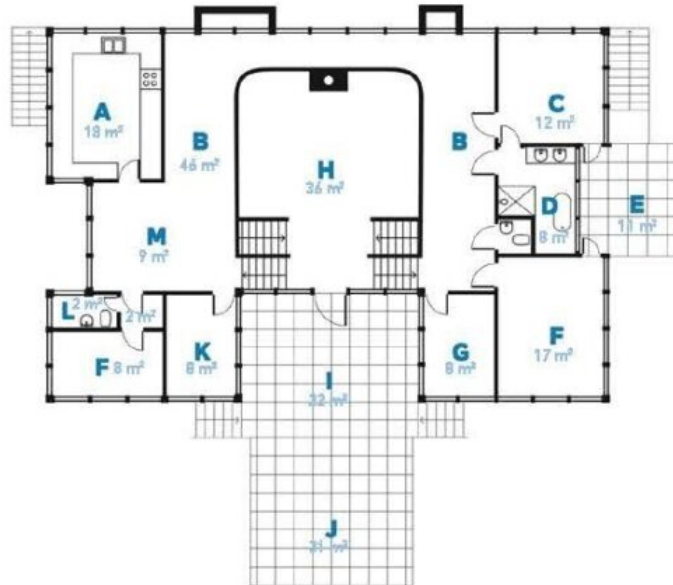
3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung; gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend! Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

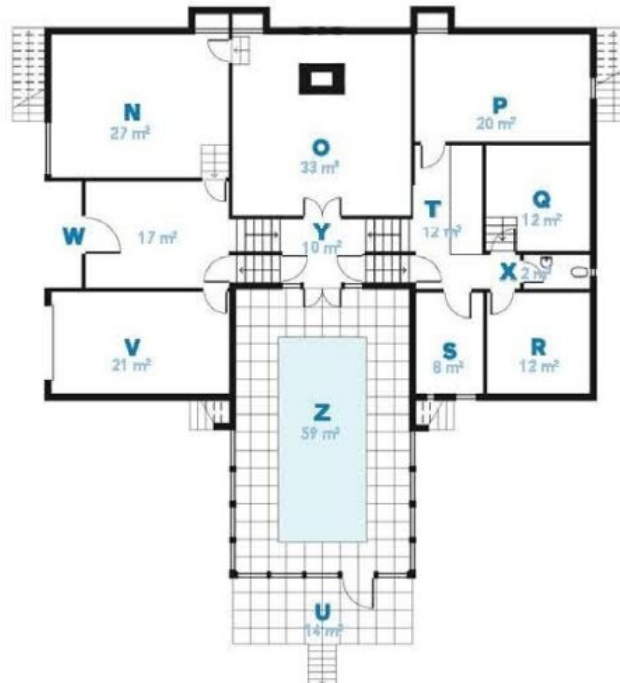
GRUNDRISSSE

N

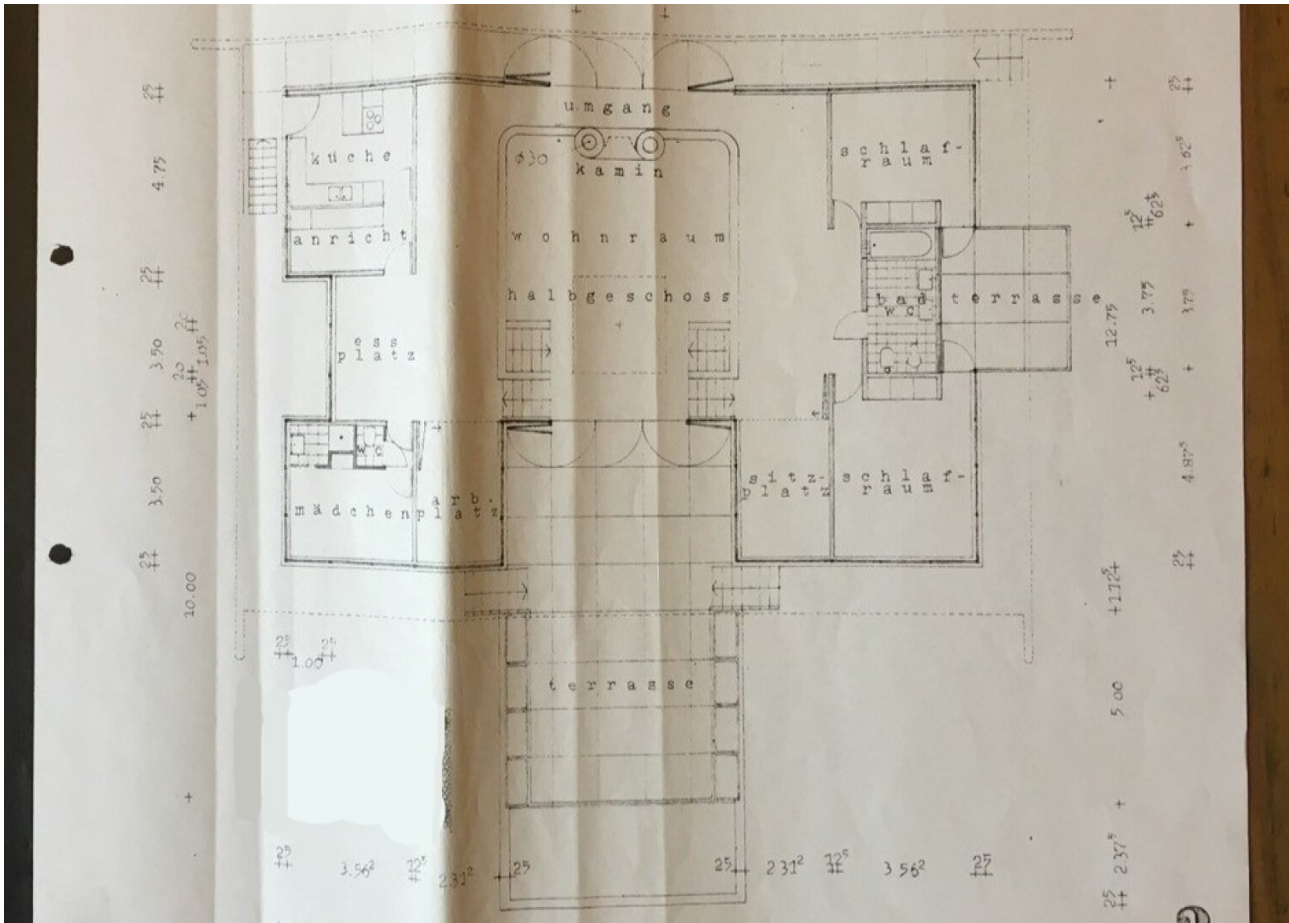


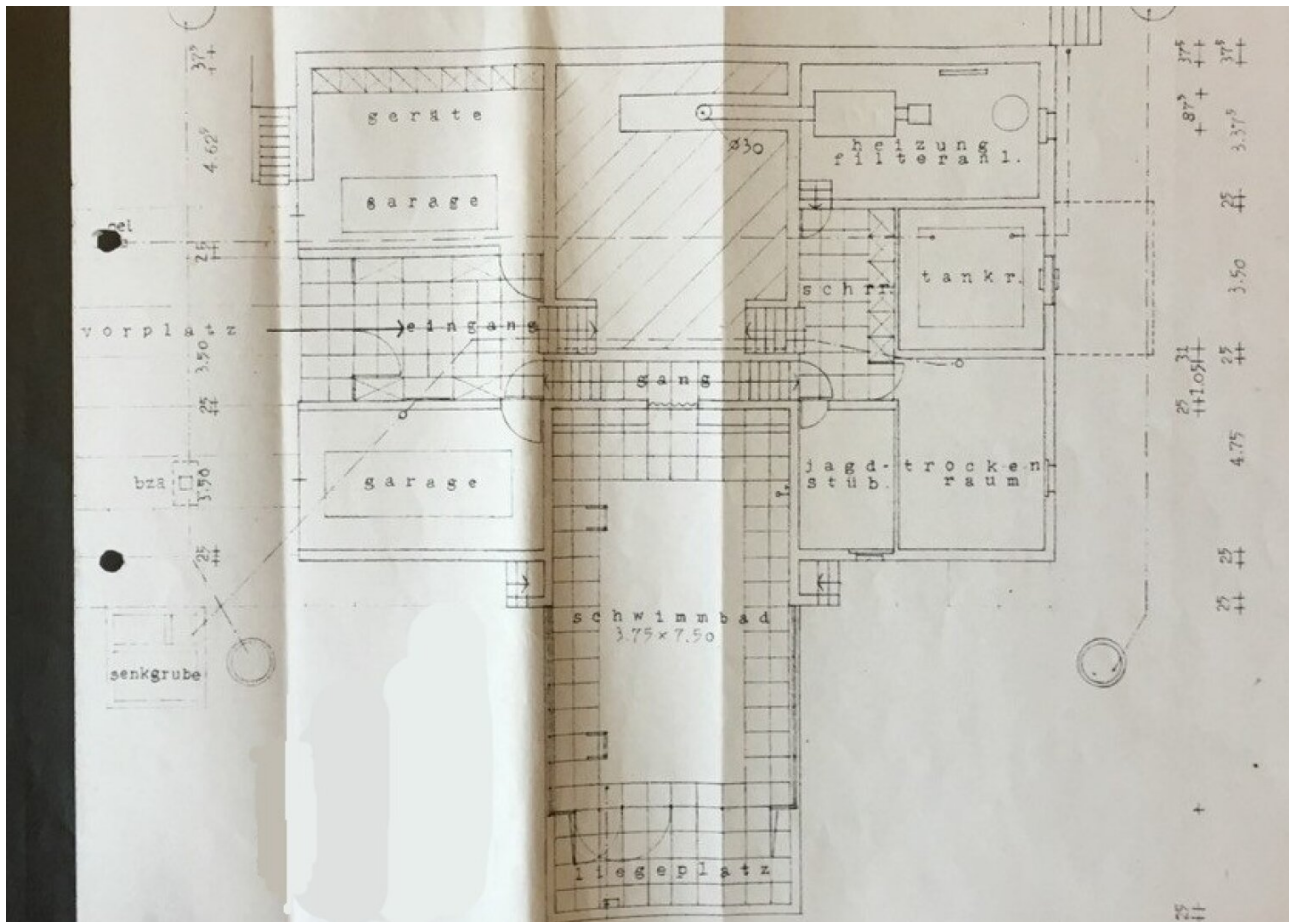
- A** (WOHN-)KÜCHE
- B** GALERIE
- C** MASTER SCHLAFZIMMER
- D** MASTER BAD MIT SEPERATEM WC
- E** (OST-)LOGGIA & BALKON
- F** SCHLAFZIMMER / HOME OFFICE
- G** BIBLIOTHEK
- H** ATRIUM / WOHNZIMMER MIT OFFENEM KAMIN
- I** (SÜD-)LOGGIA
- J** (SÜD-)TERRASSE
- K** MUSIKZIMMER / KLEINER SALON
- L** BAD / WC
- M** MESSBEREICH

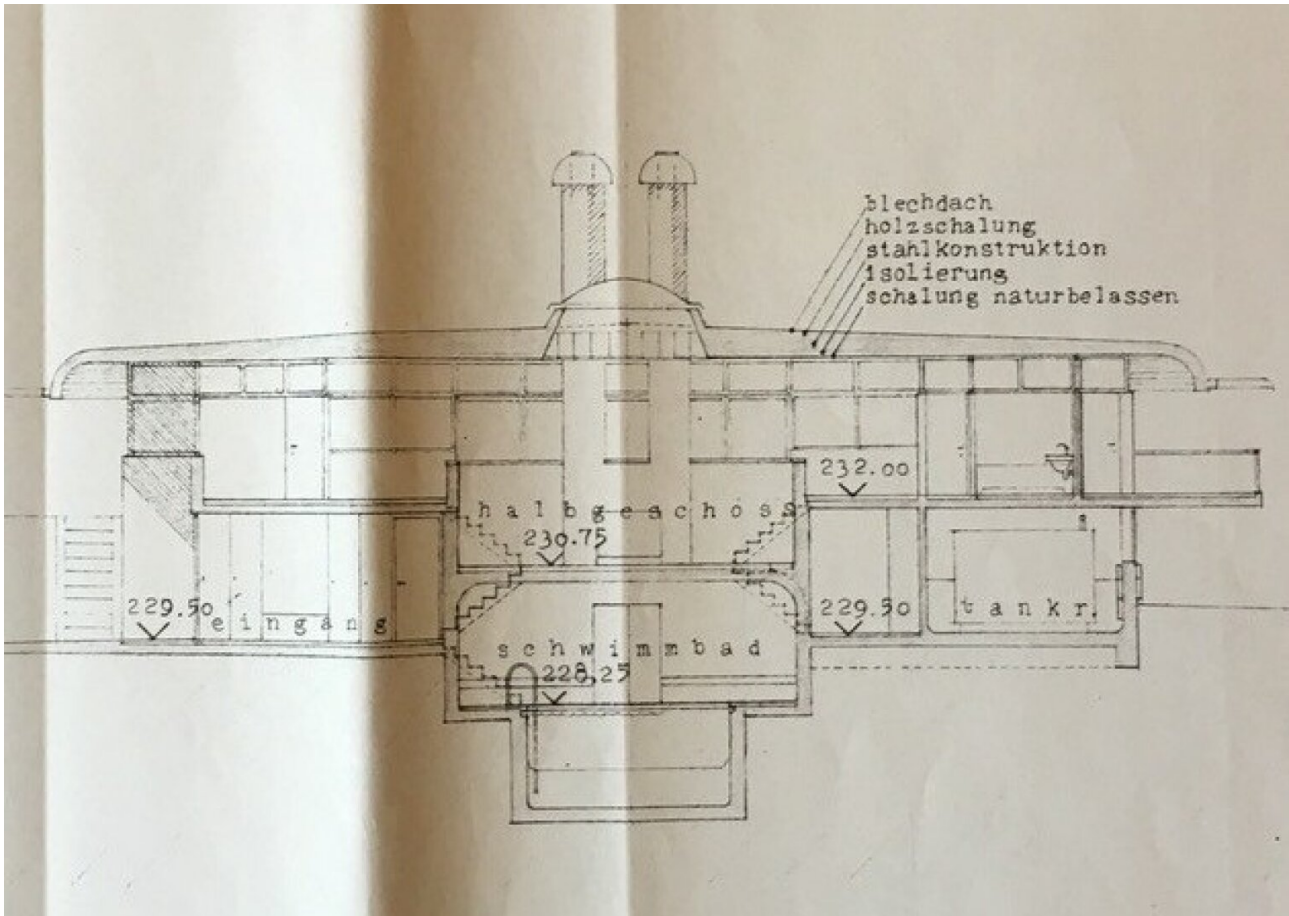
N



- N** SCHLAFZIMMER
- O** WELLNESSRAUM
- P** WIRTSCHAFTSRAUM
- Q** LAGER
- R** MEDIENRAUM / EHEM. JAGDSTÜBERL.
- S** TECHNIKRAUM
- T** VORRAUM MIT BEGEHBAREM SCHRANKRAUM
- U** SONNENDECK
- V** GARAGE
- W** EINGANG
- X** WC
- Y** VORRAUM MIT DUSCHE / UMKLEIDERAUM
- Z** SCHWIMMHALLE

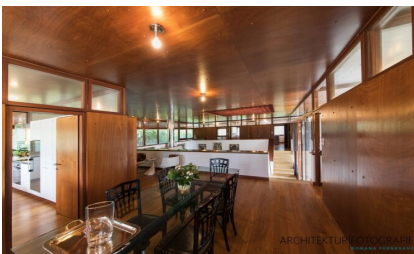
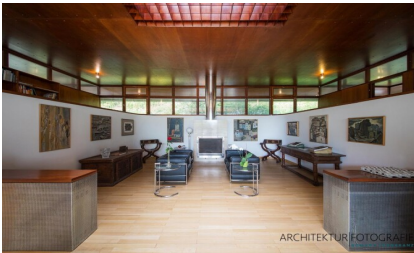
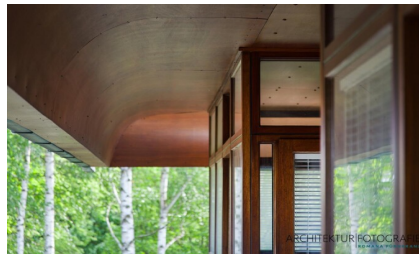
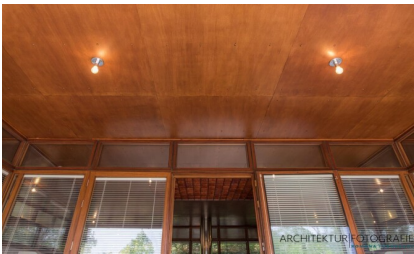






FOTOS





WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobilien/i/2095>

