



VERANKERT SEIN  
IM FLUSS DES  
LEBENS.



[www.casa-blanca.at](http://www.casa-blanca.at)

# WO DIE WASSER- NYMPHEN TANZEN.

Im legendären Hollywood-Klassiker Casablanca geht es um zeitlos gültige Werte wie Liebe, Leidenschaft, Mut und Selbstlosigkeit, für die es sich letztendlich lohnt, Opfer zu bringen. Inzwischen ist diese wunderbare Lovestory 80 Jahre alt, die aber immer noch so frisch wirkt wie beim ersten Aufeinandertreffen von Ilsa Lund und Rick Blaine. Und jedes Mal, wenn man sich hinsetzt, um dieses preisgekrönte Filmepos erneut zu schauen, ist es wieder „der Beginn einer wunderbaren Freundschaft“ ...

Genau wie in Casablanca schafft es das nur eine gute halbe Autostunde von Wien entfernte Kamptal seit über einem Jahrhundert, Menschen mit der Schönheit seiner einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft vom ersten Augenblick an zu begeistern: Mit jeder Menge unverfälschter Naturerlebnisse, kulturellen Highlights und kulinarischen Sternstunden. Aber der wahre Hauptdarsteller ist der namensgebende Fluss Kamp, um den sich hier alles dreht. Sein Wasser ist klar und bernsteinfarben. Flora und Fauna am tiefgrünen Flusssufer sind atemberaubend schön. Kurz vor der Mündung in die Donau bei Hadersdorf-Kammern zweigt er zum ruhigen Mühlkamp ab.

Direkt am Wasser gelegen, werden ab 2024 zwei neue Wohnhäuser unter dem Titel CASA BLANCA AM MÜHLKAMP errichtet: Ein Ort zum Träumen, wo man den Wassernymphen beim Tanzen zusehen, sich entspannen und seinen ganz persönlichen Anker setzen kann. Hier würden sich auch Ilsa und Rick bestimmt wohlfühlen.



**CB**  
CASA BLANCA  
AM MÜHLKAMP

# ANDOCKEN IM KREISLAUF DER NATUR.

Im Frühling die neuen Jungweine verkosten inmitten idyllischer Kellergassen, im Sommer ein erfrischendes Bad im Mühlkamp nehmen und abends ein klassisches Freiluftkonzert auf Schloss Grafenegg besuchen, im Herbst durch die bunten Weingärten wandern und von den Früchten der Natur kosten und im Winter altherwürdige Schlösser, Burgen, Kirchen und Museen besichtigen: Das Kamptal ist wahrlich Balsam für Körper, Geist und Seele in krisenhaften Zeiten.

Entschleunigtes Leben und Wohnen mit allen Sinnen zu ermöglichen, ist auch das ambitionierte Ziel der MAFOS real estate GmbH bei ihrem aktuellen Immobilienprojekt CASA BLANCA AM MÜHLKAMP:

In der kleinen Ortschaft Hadersdorf am Kamp an der Grenze zur Marktgemeinde Grafenegg werden auf einem länglichen Grundstück zwei wunderschöne Architekten-Einfamilienhäuser mit privatem Zugang zum Mühlkamp errichtet. Neben traumhaften Panoramablicken auf unberührte Aulandschaften und leuchtend gelbe Sonnenblumenfelder gehören auch zeitgemäße Extras wie beheizbare Outdoor-Pools, klimafreundliche Energietechnik, Fenster und Türen aus geöltem Lärchenholz sowie extensive Dachbegrünungen von Wohn- und Nebengebäuden zur Basisausstattung.



## SCHAU MIT MIR INS KAMPTAL, KLEINES!



„Es ist der einladende Fluss,  
um den sich alles dreht.  
Hier haben wir alles,  
was wir brauchen.“

Anne Bennent,  
Schweizer Schauspielerin und Sängerin

Wild und sanft, hügelig und flach, ländlich und weltgewandt: Die Schönheiten der abwechslungsreichen Landschaft, die hohe Dichte an Topwinzern und Spitzengastronomen sowie die lebendige Kultur in Form von Festspielen, Lesungen und Konzerten wissen und wussten schon zahlreiche Musiker und Schauspieler wie Falco, Marianne Mendt, Otto Lechner, Erni Mangold oder ihre Kollegin Anne Bennent am Kamptal zu schätzen.



Hadersdorf am Kamp bildet den idealen Ausgangspunkt für eine Kanu- oder Kajakfahrt auf dem Kamp, wunderschöne Fahrradtouren, eine Wanderung zur Kamptalwarte am Heiligenstein mit Blick auf bunte Weinrieden, zum nah gelegenen LOISIUM bzw. Schloss Grafenegg sowie für diverse Ausflüge in die Wachau, ins Kremstal oder tiefer hinein ins Wald- und Weinviertel. Die Stadtgrenze Wien ist nur rund 35 Autominuten bzw. 55 Öffi-Minuten entfernt, Krems mit Kunsthalle, Karikaturmuseum und Landesgalerie sowie die Landeshauptstadt St. Pölten erreicht man innerhalb von 10 bzw. 25 Autominuten.

Nicht sehr weit haben es auch Feinschmecker und Gourmets: Direkt am historischen Hauptplatz von Hadersdorf befindet sich das mit vier Hauben ausgezeichnete „Esslokal“ von Ausnahmekoch Roland Huber, der gehobene Wirtshausküche mit asiatischem Touch gekonnt kombiniert.





#### CASA BLANCA AM MÜHLKAMP - Wien

ca. 35 Min. an die Stadtgrenze (ca. 60 km)  
ca. 55 Min. in die Innere Stadt  
via S5 und A22

#### CASA BLANCA AM MÜHLKAMP - Krems

ca. 10 Min. an die Stadtgrenze (ca. 10 km)  
ca. 20 Min. in die Innenstadt  
via S5

#### CASA BLANCA AM MÜHLKAMP - St. Pölten

ca. 25 Min. an die Stadtgrenze (ca. 35 km)  
ca. 30 Min. in die Innenstadt  
via S33

## GROSSES KINO – MIT ERSTER REIHE FUSSFREI.

Wer auf die bernsteinfarbenen glitzernen Wellen des Mühlkamps blickt, wird von ihm unweigerlich in seinen Bann gezogen. Im Nu werden alle negativen Gedanken mit dem Wasserlauf auf Reisen geschickt. Stattdessen beobachtet man in aller Ruhe Vögel, Fische, Libellen, Schmetterlinge und entdeckt – mit etwas Glück – eine Biberfamilie unter tiefgrünem Blattwerk. Und man staunt über die Dynamik und die Kraft des flie-

ßenden Wassers, das seine Uferbereiche ständig neu gestaltet und frische, junge Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt entstehen lässt. Das Projekt CASA BLANCA AM MÜHLKAMP ist ein Prototyp für einen Sehnsuchtsort, der das wachsende Bedürfnis vieler Menschen nach einem selbstbestimmten und naturnahen Leben am Land stillt. Mit zwei getrennten Wohnhäusern, einem privaten Zugang zum Mühlkamp,

eigenem Outdoor-Pool und unterschiedlichen Freibereichen, die ein Höchstmaß an Ruhe und Privatheit gewährleisten. Im geschützten Inneren der beiden Einfamilienhäuser herrschen auf jeweils drei Etagen maximale Freiheit und Offenheit: Alle Räume sind mit großen Fenstern, Terrassen und Balkonen zum Grün hin orientiert – ganz oben bietet eine begehbare Dachterrasse traumhafte Fernblicke über Wald, Wiese und Fluss.



**STANDORT**

Diendorfer Weg 17A / 17B  
3493 Hadersdorf am Kamp

<b>Wohnhaus 1 / 2</b>	<i>Haus ILSA / Haus RICK</i>	<b>Zimmer</b>	5 1 Wohnzimmer, 4 Zimmer (wahlweise Schlaf-, Kinderzimmer bzw. Home Office)
<b>Grundfläche</b>	860 m <sup>2</sup> / 861 m <sup>2</sup>	<b>Koch-/Essbereich</b>	1 (wahlweise mit Kochinsel)
<b>Nutzfläche</b>	226 m <sup>2</sup> / 228 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	164 m <sup>2</sup>	<b>Bäder / WCs</b>	je 3
<b>Nebengebäude</b>	62 m <sup>2</sup> / 64 m <sup>2</sup>	<b>Outdoor-Pool</b>	5,50 x 3,40 m
• Lagerräume	• 28 m <sup>2</sup> / 29 m <sup>2</sup>	<b>Outdoor-Küche</b>	vorbereitet
• Doppelgarage	• 35 m <sup>2</sup>	<b>Kamin</b>	vorbereitet
<b>Terrassen / Balkone</b>	164 m <sup>2</sup>	<b>Heizwärmebedarf</b>	HWB 45,6 – fGEE 0,50 gemäß Energieausweis
<b>Geschosse</b>	EG 88 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit 78 m <sup>2</sup> Terrassen  OG 76 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit 54 m <sup>2</sup> Balkonen  DG 32 m <sup>2</sup> Dachterrasse		

# WOHNEN WIE WELTBÜRGER RICK BLAINE.

Formale Reduktion, intelligente Raumaufteilung, ökologische Baumaterialien sowie energieeffizientes Heizen und Kühlen – konstruktive Schönheit und nachhaltiger Lebensstil werden hier vorbildlich vereint, um sich im CASA BLANCA AM MÜHLKAMP ganz entspannt den schönen Dingen des Lebens widmen zu können.

Natursteinplatten aus Travertin, Fenster und Türen aus geöltem Lärchenholz und ein offener Kamin (vorbereitet) verleihen sämtlichen Innenräumen eine wohltuende Behaglichkeit, wohingegen die vorgelagerte Terrasse mit Poolblick ganzjährig den Mußbestunden unter freiem Himmel vorbehalten bleibt.

Bei der Errichtung als auch im laufenden Betrieb werden beide Wohnhäuser einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung und zur Erhöhung der Ressourceneffizienz leisten.

Dies beginnt bei der Nutzung natürlicher Energiequellen mittels Erdwärmepumpe und Photovoltaik-Flächen, beinhaltet eine kontrollierte Wohnraumlüftung, Deckenkühlung und Fußbodenheizung und mündet in einer extensiven Dachbegrünung von Wohn- und Nebengebäuden.



## Lage

- Am Mühlkamp mit privatem Zugang zum Wasser und Altbaumbestand
- Aufstrebende Region im Kamptal im Umland der Bildungs- und Kulturstadt Krems
- Unmittelbare Nähe zu Hotspots wie z.B. dem historischen Platz von Hadersdorf, Grafenegg, Langenlois

## Architektur

- Bewährte Generalplanung und Architektur durch BM-WERNER
- LEIDENFROST-Pool LINEA
- Großzügige Außenflächen und begehbare Dachterrasse
- Belege der Nassräume und Zugang in Travertin
- Balkone, Terrassen und Dachterrasse in Thermoese
- Fenster und Türen aus geöltem Lärchenholz
- Parkettböden aus Eiche massiv

## Nachhaltigkeit

- EDER-Vollwertziegel mit NATUREPLUS Zertifizierung für zukunftsfähiges Bauen
- Erdwärmesonden mit smarter Sole-Wärmepumpe
- 7,5 kWp Photovoltaikanlage
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Deckenkühlung und Fußbodenheizung
- Integrierter Sonnenschutz
- Extensive Dachbegrünung von Wohn- und Nebengebäude

## Service

- Chefbetreuung
- Regionale Professionist\*innen
- CASA BLANCA Community





Haus  
**ILSA**

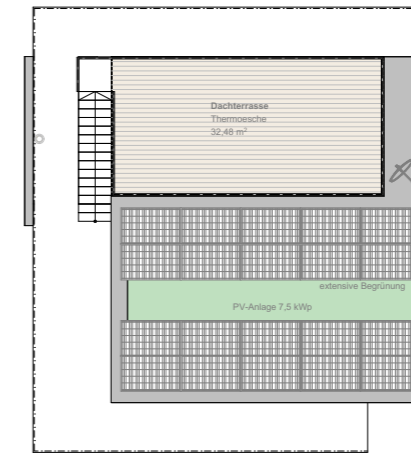
Diendorfer Weg 17A

Grundfläche	860 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	226 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	164 m <sup>2</sup>
Nebengebäude	62 m <sup>2</sup>
Terrassen / Balkone	164 m <sup>2</sup>

Haus  
**RICK**

Diendorfer Weg 17B

Grundfläche	861 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	228 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	164 m <sup>2</sup>
Nebengebäude	64 m <sup>2</sup>
Terrassen / Balkone	164 m <sup>2</sup>



**Dachgeschoss**  
Terrasse 32 m<sup>2</sup>



**Obergeschoss**  
Wohnfläche 76 m<sup>2</sup>  
Balkone 54 m<sup>2</sup>



**Erdgeschoss**  
Wohnfläche 88 m<sup>2</sup>  
Terrassen 78 m<sup>2</sup>  
Nebengebäude 62 m<sup>2</sup>



CASA BLANCA  
AM MÜHLKAMP

Kaufpreis pro Haus:  
€ 1.350.000,-

Provisionsfrei  
Geplante Fertigstellung: 06/2025



MAFOS  
REAL ESTATE  
GMBH



## Systemische Immobilienentwicklung

Wir verstehen uns als systemische Immobilienentwickler, die mit einem ganzheitlichen Blickwinkel und mit einer Grundhaltung der Wertschätzung unseren Partnern gegenüber komplexe Revitalisierungs- und Neubauprojekte in Angriff nehmen. Unser Ansatz kombiniert die Bewahrung von wertvollem Baubestand mit der zukunftsweisenden Ergänzung durch Zubauten. Im Span-

nungsfeld Bewahren versus Verändern sehen wir die größten Entwicklungspotenziale unserer Immobilien.

Wir sind bestrebt, vorhandene Baulandreserven zu nutzen, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Anspruchsvolle Architektur sowie nachhaltige Baumaterialien und Energielösungen sind Teil unseres Selbstverständnisses.

## IMPRESSUM

Immobilienentwicklung **MAFOS real estate GmbH**

Consulting **MAFOS GmbH**

Generalplanung **BM-WERNER GmbH**

Konzept, Identity Design & Text © **www.real-estate-identity.at**

Visualisierungen © **ZOOM VP.AT**

Wir haben diesen Prospekt nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Angaben sind unverbindlich und ohne Gewähr. Visualisierungen und Pläne dienen der Veranschaulichung.



**MAFOS real estate GmbH**

Kellergasse 6 | 3492 Etsdorf am Kamp – Grafenegg

DDr. Werner Weißmann | Geschäftsführer  
werner.weissmann@mafos.at | T +43 664 9159550

Mag. Catherine Weißmann – De Ro | Partnerin  
catherine.weissmann@mafos.at | T +43 664 9159559

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**[www.casa-blanca.at](http://www.casa-blanca.at)**