

Wunderschöne Villa mit Pool und weitläufigem Grundstück, Nähe Pressbaum



Objektnummer: 3572

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2003
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	179,64 m ²
Nutzfläche:	326,67 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	1.755,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	1.799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

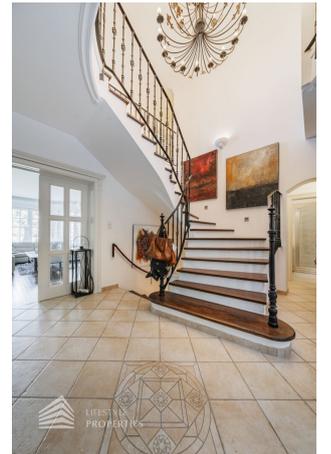
Ihr Ansprechpartner



Marie-Louise Eisenburger

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien







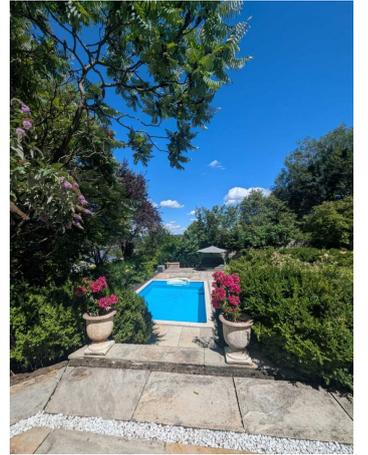




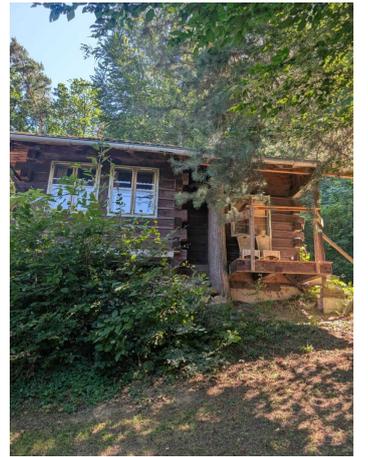




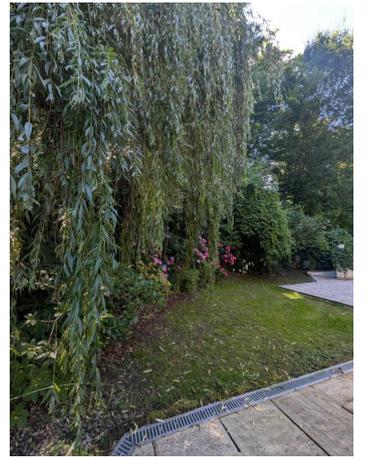


















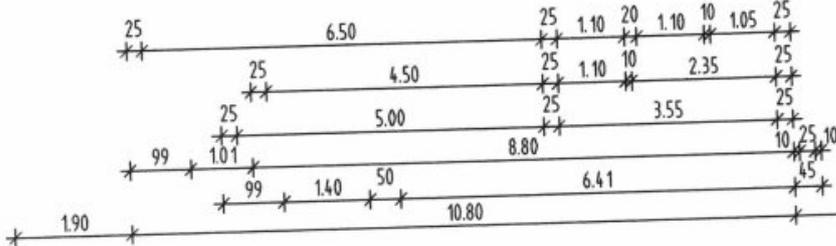
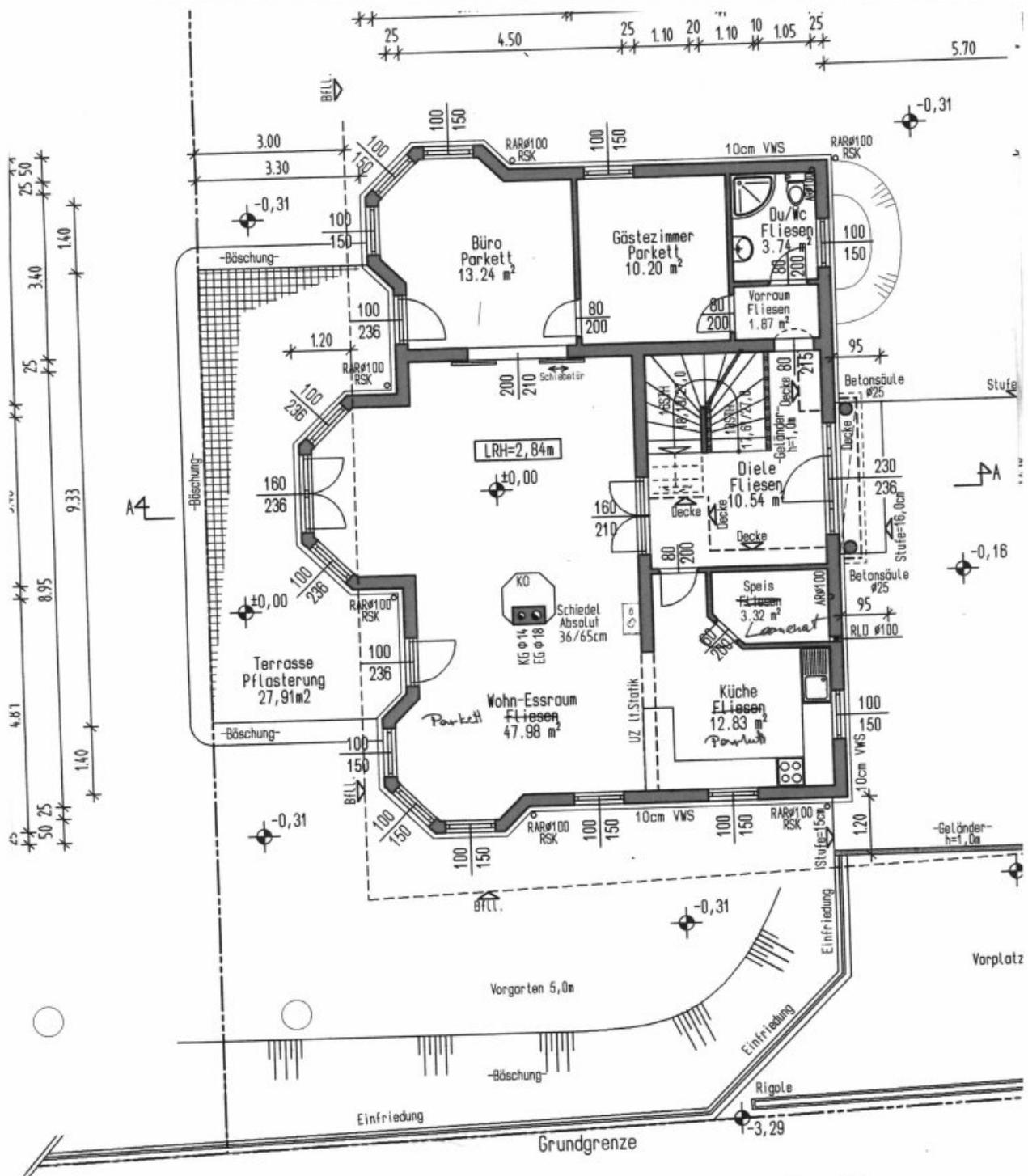
LIFESTYLE
PROPERTIES

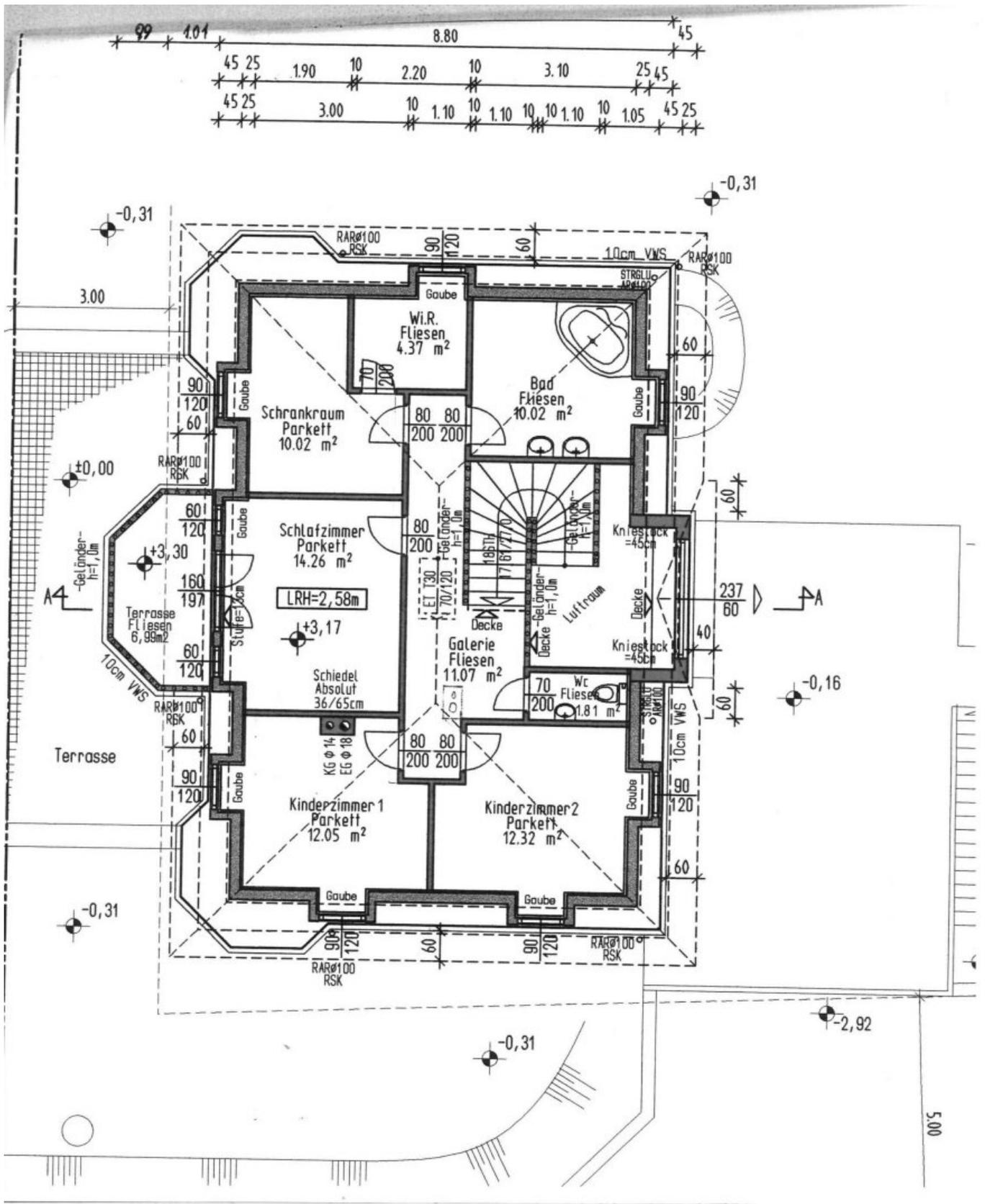


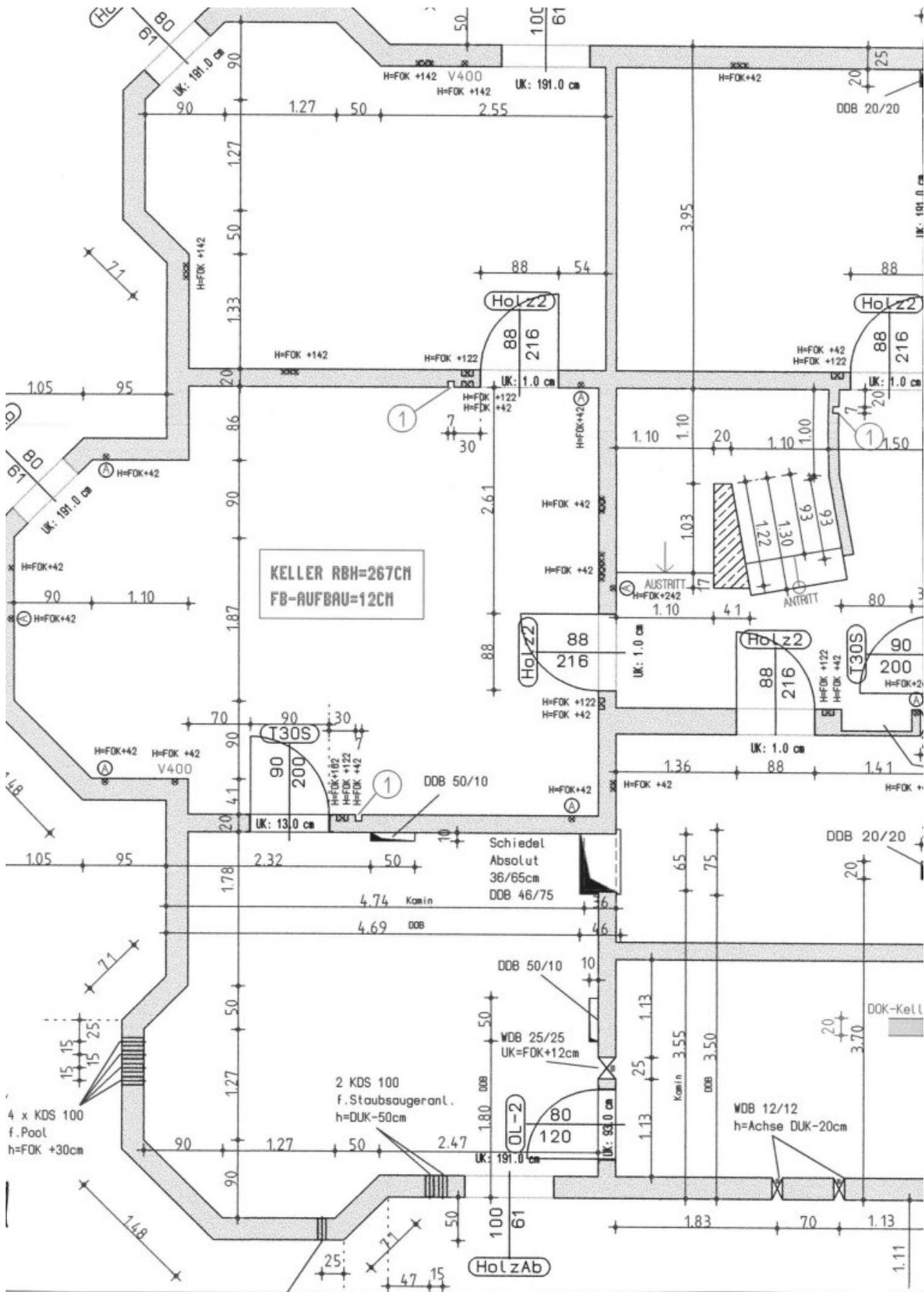
LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES







KELLER RBH=267CH
FB-AUFBAU=12CH

Schiedel
Absolut
36/65cm
DOB 46/75

Kamin
DOB 46/75

DOB 50/10

4 x KDS 100
f. Pool
h=FOK +30cm

2 KDS 100
f. Staubsaugeranl.
h=DUK-50cm

WOB 25/25
UK=FOK+12cm

WOB 12/12
h=Achse DUK-20cm

DOK-kell

Holz Ab

Holz 22

Holz 2

Holz 2

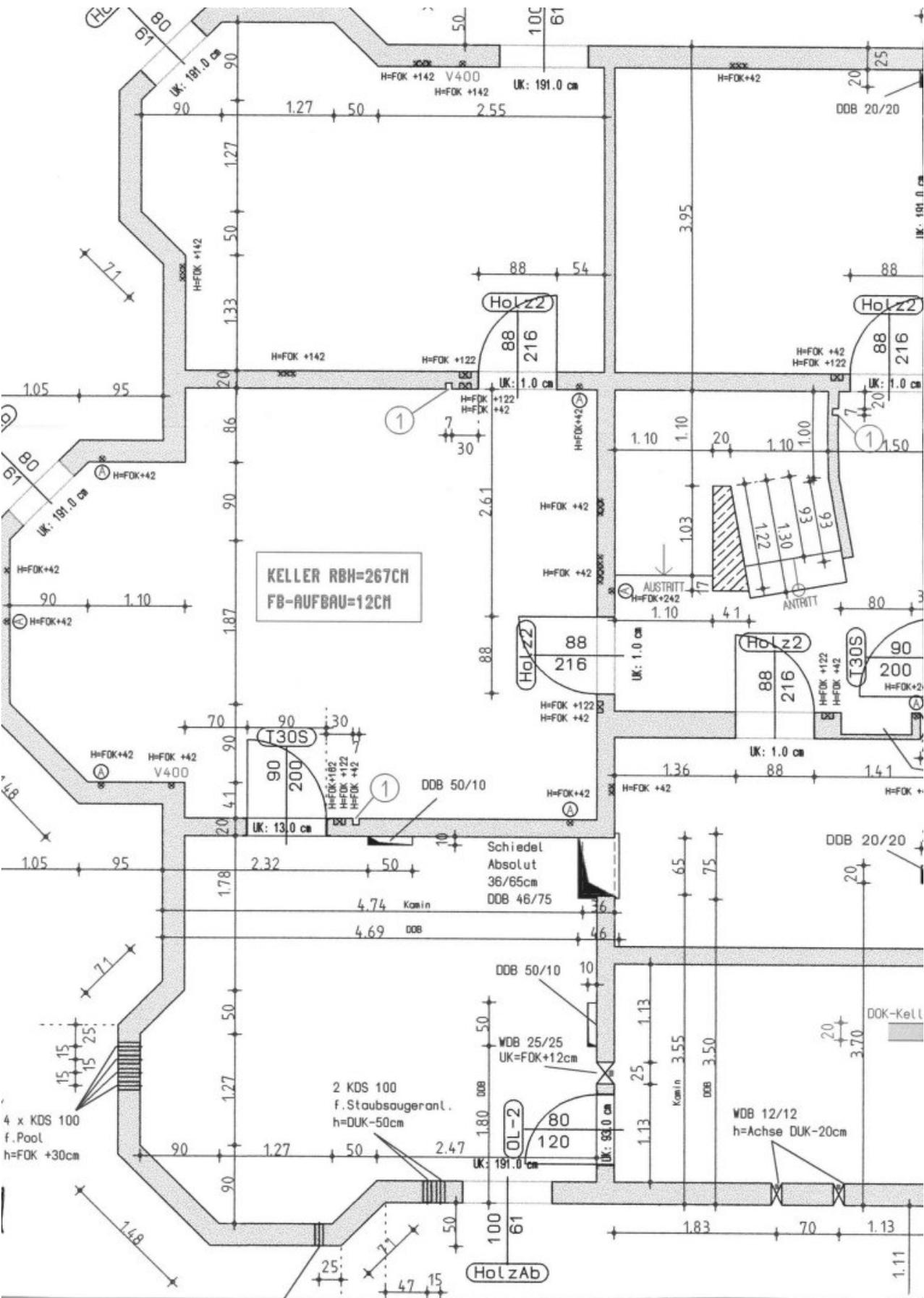
T30S

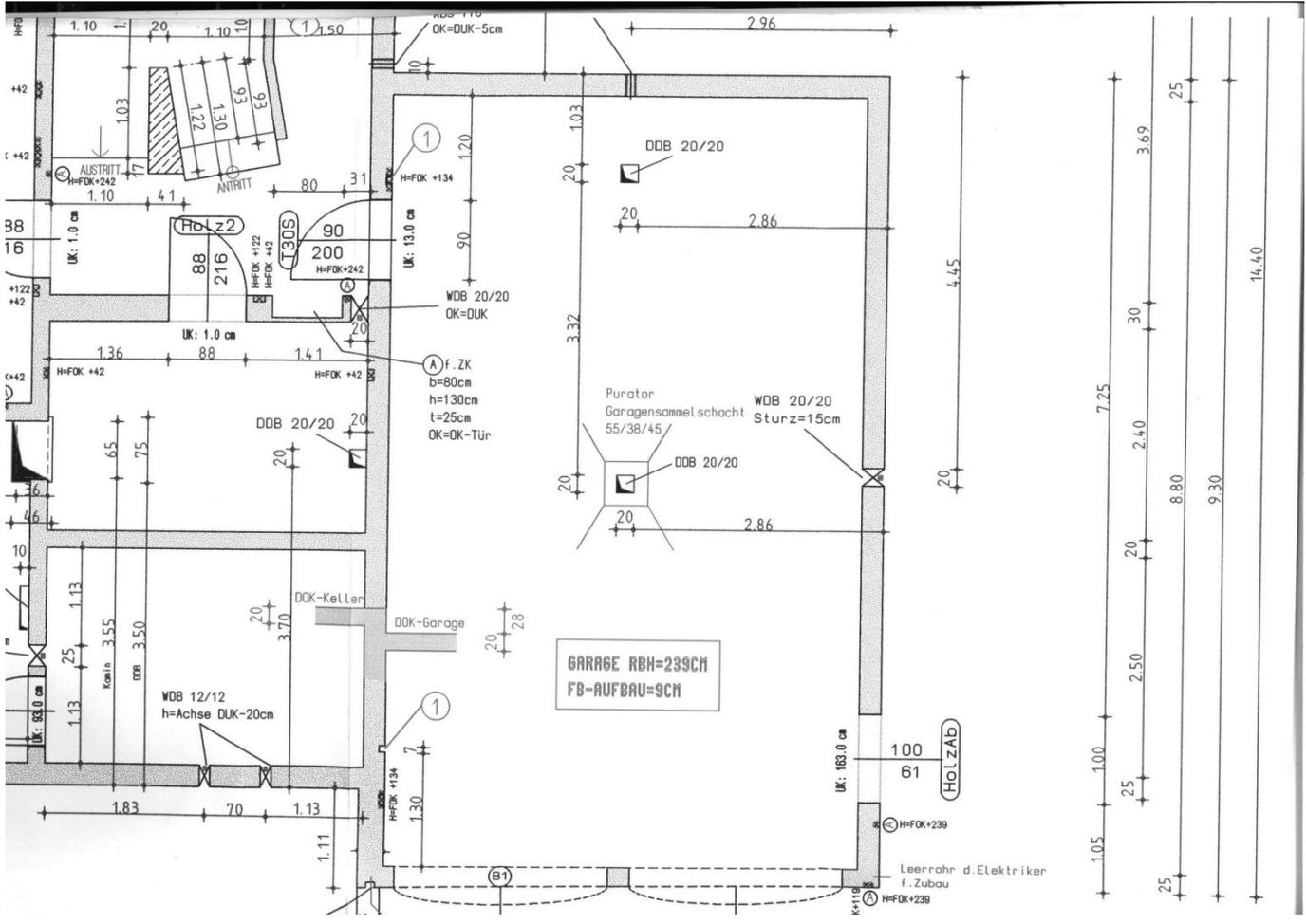
1

1

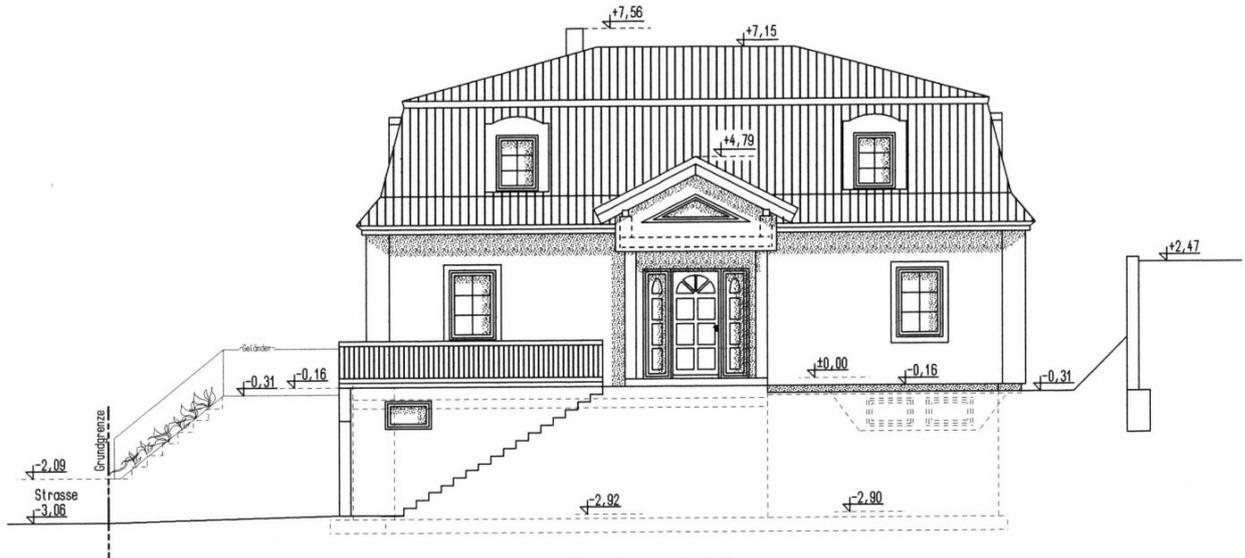
1

1

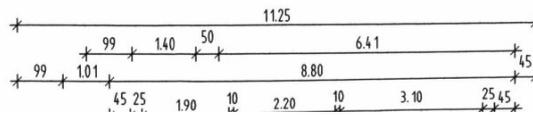




Ostansicht



Westansicht



Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Villa mit Pool in absoluter Ruhelage.

Das über 2.000 m² große Grundstück befindet sich in Eichgraben in der Nähe von Pressbaum. Das eindrucksvolle Anwesen im Altbaustil wurde im Jahr 2003 mit einer Nutzfläche von ca. 325 m² auf drei Etagen erbaut und 2023 modernisiert. Die Wandhöhe im Erdgeschoß beläuft sich auf ca. 2,9 m. Die Villa verfügt über insgesamt ca. 200 m² Terrassenfläche aus Naturstein, welche das Haus umgibt und sich bis um den traumhaften Pool spannt.

Sie betreten die Villa und befinden sich im Entrée, welches Sie direkt in den ca.48 m² großen, lichtdurchfluteten Salon mit traumhaftem Blick in den Garten führt. Der Raum bietet ausreichend Platz für einen schönen Wohn- und Essbereich, der stilvolle Kamin der österreichischen Firma Biofire schafft zusätzlich einen besonderen Gemütlichkeitsfaktor. Die hochwertige, von Bulthaup geplante, Design-Küche ist mit großem side-by-side Kühlschrankschrank, Herd mit großer Dunstabzugshaube, Backofen und Geschirrspüler ausgestattet und bietet reichlich Stauraum sowie eine separate Speisekammer.

An den Wohnraum anschließend befindet sich ein Büroraum, über den Eingangsbereich erreichen Sie außerdem ein Gästezimmer sowie ein wunderschön in Marmoroptik gehaltenes Gästebad mit Dusche, WC und Waschtisch.

Über einen schönen Treppenaufgang gelangen Sie zunächst in die Galerie im ersten Stock, von wo aus die 3 Zimmer, ein Schrankraum, ein Badezimmer und ein WC zentral begehbar sind. Das ca. 14 m² große Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon mit Fernblick ins Grüne. Die weiteren Zimmer mit Flächen von ca. 10-12 m² eignen sich ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer. Einer der Räume ist momentan als Ankleide mit angrenzendem Waschraum eingerichtet. Das Bad lässt mit Whirlpoolbadewanne, Dusche und zwei Waschbecken keine Wünsche offen.

Zum Verweilen in den Sommermonaten lädt natürlich die Terrasse, aber vor allem der wunderschöne, von Lederleitner gestaltete Garten mit einem durch die Pelletheizung beheiztem Pool ein. Eine große Wiese bietet sich zum Entspannen, Spielen oder anderweitige Gestaltung an.

Komfortables Wohnen ist in diesem besonderen Haus durch modernste Technik gewährleistet. Es verfügt über eine Sicherheitseingangstüre und Videoüberwachung, sowie hochwertige, doppelverglaste Actual-Fenster. Beheizt wird mittels Pellets-Ofen und Fußbodenheizung. Die Villa ist mit geschmacksvollen Eichenparkettböden in den Wohnräumen und der Küche, sowie hochwertigen italienischen Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen und im Vorraum ausgestattet. Auch die maßgeschneiderten Türen überzeugen durch ihre Einzigartigkeit aus geschliffenem Glas und antiken Messingtürklinken. Das Kellergeschoß lässt Ihnen auf ca. 147 m² viel Raum bei der eigenen Gestaltung. Der Keller verfügt außerdem über eine zentrale Staubsaugeranlage, die dafür benötigten Anschlüsse sind in jedem Stockwerk vorhanden.

Das zum Verkauf stehende Anwesen erstreckt sich über drei Grundstücke mit einer gemeinsamen Grundfläche von 2.433 m², wovon 532 m² auf Waldfläche entfallen. Auf dem Grund befindet sich zudem eine ca. 55 m² große gemütliche Blockhütte, die mit Küchenzeile, Hochbett und Heizung ausgestattet ist und über eine Sanitärausstattung verfügt.

Inmitten des Wienerwalds genießen Sie hier absolute Ruhelage. Dennoch sind Sie optimal angebunden, den nächsten Bahnhof erreichen Sie in nur 5 Minuten, Wien in rund 20 Minuten Autofahrt. Eine Auswahl an Supermärkten und Restaurants sowie Schulen und Ärzte befinden sich in näherer Umgebung. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap