

CAMPO-VILLA: Edles Ambiente in sonniger Lage



Objektnummer: 3271

Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2453 Sommerein
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	302,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	552,00 m ²
Keller:	98,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Iris Wiedermayer

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH
Mühlgasse 18

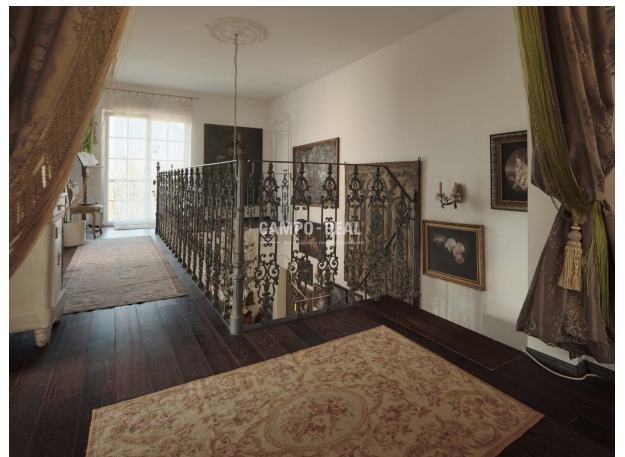
3443 Elsba

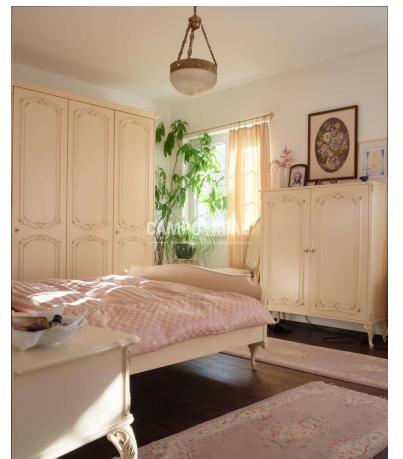
T +43 676 4

H +43(0) 676

F 2271/260

Gerne stehe
Verfügung.













Objektbeschreibung

Künstlerisch gestaltete, attraktive Liegenschaft am Fuße des Leithagebirges mit atemberaubenden Blick auf das Wiener Becken.

Reichlich Platz mit rund 300m²:

Erdgeschoss:

Eingangsdiele (ca.18qm) mit Stiegenaufgang zur Galerie

Garderobenraum

Wohn-Speisezimmer (ca.50qm) mit Süd-Terrasse

Küche (ca.11qm)

Schlafzimmer

Bad mit Dusche und WC

Obergeschoss:

Galerie mit Balkon und Fernblick bis Wien

Wohnsalon (ca.38qm) mit bodentiefen Fenstern und Waldblick

2 Schlafzimmer

Schrankraum

Bad mit freistehender Wanne, Bidet, WC

Wohnkeller:

Studio und/oder Fitness (ca.50qm)

Schlafzimmer

Waschküche und Bügelzimmer

Wirtschaftsraum

Der Romantikgarten als Inspirationsquelle:

er besitzt königliche **schmiedeeiserne Gartentore** und Umzäunungen sowie klassische Sandsteinpfeiler

das Haus ist umsäumt von **Lavendel, Glyzinien, Obstbäumen und Rosen** mit hübschen Sitzplätzen

für Wasserratten ist die Errichtung eines Pools in sonniger Lage möglich

Die Ausstattung wurde in traditioneller Handwerkskunst mit originalen und massiven Baumaterialien angefertigt.

Kunsthandwerklich erzeugte **Marmormosaiken**, die wie Teppiche anmuten

aus Italien **importierter Marmor**

nach alten Vorlagen gefertigte **Gusseisengeländer**

originale Jahrhundertwende **Türgriffe**

profilierte Vollholztüren mit geätztem **Milchglas-Ornament**

venezianische und Florentiner **Kronleuchter**

klassische Waschtische mit Dreiloch-Armaturen

Stuckaturen in den Wohnräumen und an der Hausfassade

Bauweise und Heizung:

Erbaut aus **massivem Ziegelit**, mit den positiven Eigenschaften von Beton und den Atmungs- und Wärmeeigenschaften von Ziegel. Die Wände haben eine Breite von 20cm mit zusätzlich 20cm Wärmedämmung.

Die **Fußbodenheizung** wird mit einer **Luftwärmepumpe** gespeist, wobei die Energiekosten niedrig sind und der Strom grün ist.

Lage:

Sommerein liegt am nördlichen Hang des Leithagebirges. Gute Anbindung an Wien via Trautmannsdorf a.d.Leitha zur **Autobahn, Bahnstationen in nächster Umgebung**. Einkaufsmöglichkeiten im Ort und im ca. 4km entfernten Mannersdorf. **Kindergarten und Volksschule** im Ort, Neue NÖ Mittelschule und Hauptschule in Mannersdorf. Unter

www.campo-real.com finden Sie eine Kartenansicht mit der kompletten Umgebungs-Infrastruktur

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap