Luxuriöse Neubauvilla mit 2 Wohneinheiten und exklusiver Ausstattung

Objektnummer: 5754

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2434 Pischelsdorf
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	201,64 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 54,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.500.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

Objektbeschreibung

Beschreibung

Diese exklusive Neubauvilla in Pischelsdorf bietet luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau. Das Anwesen umfasst zwei Wohneinheiten, die sich auf zwei Ebenen verteilen und jeweils denselben durchdachten Grundriss aufweisen. Die Villa besticht durch ihre moderne Architektur und hochwertige Ausstattung, die ideal für Großfamilien, Mehrgenerationenwohnen oder als Investitionsobjekt zur Vermietung geeignet ist.

Aufteilung der Wohneinheiten:

Erdgeschoss:

- Wohnfläche: ca. 96m²
- Großzügige Wohnküche
- 3 geräumige Zimmer
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separater Abstellraum
- Separate Toilette
- Zugang zur 142 m² großen Terrasse mit:
    - Großem Swimmingpool mit integriertem Jacuzzi
    - Überdachtem Barbereich mit vielen Sitzmöglichkeiten

    - Großem Getränkekühlschrank

Obergeschoss:

- Wohnfläche: ca. 105 m²
- Großzügige Wohnküche
- 3 geräumige Zimmer
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separater Abstellraum
- Separate Toilette
- 17 m² großer Balkon
- 72 m² große Terrasse

Untergeschoss (Keller):

- 3 vielseitig nutzbare Räume
- Tankraum
- Heizraum

Ausstattung:

- Moderne und luxuriöse großflächige Bodenbeläge
- Teilweise bis zur Decke geflieste Wände in den Nassräumen und im Küchenbereich
- Hochwertige Bad- und Küchenmöbel
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe

Nutzungsmöglichkeiten:

Die beiden Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss sind durch ein gemeinsames Stiegenhaus und separate Wohnungseingangstüren voneinander getrennt. Diese Anordnung bietet ideale Bedingungen für:

- Großfamilien mit erwachsenen Kindern
- Mehrgenerationenwohnen (Großeltern im selben Haus, aber mit der nötigen Privatsphäre)
- Teilweise oder vollständige Vermietung der Einheiten

Lage und Verkehrsanbindung:

Pischelsdorf liegt idyllisch in der Region und bietet eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Die Hauptstraße 102 befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend mit guter Anbindung an lokale Infrastruktur und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Öffentlicher Nahverkehr:

- **Bahnhof:** Der nächstgelegene Bahnhof ist in Götzendorf/Leitha Bahnhof, 2434

Götzendorf-Bahnhof, der eine direkte Verbindung zu den größeren Städten in der Umgebung bietet.

- **Buslinien:** Pischelsdorf ist durch mehrere Buslinien gut mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbunden, was eine bequeme Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs ermöglicht.

Individualverkehr:

- **Straßennetz:** Pischelsdorf ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Hauptstraße 102 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften und Städte.

- **Autobahnanbindung:** Die nächstgelegene Autobahn ist [Name der Autobahn], die eine schnelle Verbindung zu den großen Verkehrsachsen bietet.

Fazit

Diese Villa ist ein einmaliges Angebot für alle, die auf der Suche nach einem luxuriösen und modernen Zuhause sind. Sie bietet nicht nur erstklassige Ausstattung und großzügige Räumlichkeiten, sondern auch flexible Nutzungsmöglichkeiten, die sowohl für private als auch für investive Zwecke attraktiv sind.

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und erleben Sie die einzigartige Atmosphäre dieser exklusiven Neubauvilla!

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch

optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap