

## Exklusives Neubauprojekt: Drei Luxuriöse Villen mit Pool und Garten



**Objektnummer: 5755**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Art:</b>             | Haus - Villa                            |
| <b>Land:</b>            | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 2434 Pischelsdorf                       |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | <b>B</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |

## Ihr Ansprechpartner

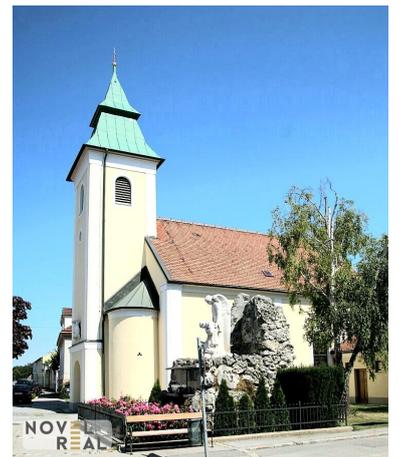


### **Tatiana Hanzl**

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.



# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung:

Wir freuen uns, Ihnen ein exklusives Neubauprojekt in Pischelsdorf vorstellen zu dürfen. Auf einem großzügigen Grundstück sind drei luxuriöse Villen geplant, die sich durch moderne Architektur und hochwertige Ausstattung auszeichnen. Das gesamte Projekt steht zum Verkauf, inklusive fertiger Einreichpläne.

## Villenübersicht:

Jede der drei Villen erstreckt sich über drei Ebenen und bietet Wohnkomfort und Platz auf höchstem Niveau:

- **Wohnfläche:** Zwischen 204 m<sup>2</sup> und 313 m<sup>2</sup>
- **Ebenen:** Erdgeschoss, Obergeschoss, Untergeschoss
- **Außenbereich:** Jede Villa verfügt über einen Eigengarten und eine große Terrasse mit Swimmingpool.
- **Garage:** Jede Villa ist mit einer geräumigen Garage ausgestattet.

## Ausstattung:

- Hochwertige Baumaterialien und luxuriöse Oberflächen
- Großflächige Fenster für optimale Lichtverhältnisse
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Moderne Bäder und Küchen
- Teilweise bis zur Decke geflieste Wände in den Nassräumen

## Lage und Umgebung

**Pischelsdorf:** Die Villen befinden sich in der idyllischen Gemeinde Pischelsdorf, bekannt für ihre ruhige und grüne Wohnlage.

## Verkehrsanbindung:

- **Öffentlicher Nahverkehr:** Gute Anbindung durch mehrere Buslinien und den nahegelegenen Bahnhof, der Verbindungen zu größeren Städten bietet.
- **Straßennetz:** Direkte Anbindung an regionale und überregionale Straßen sowie Autobahnen, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglichen.

## Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Verschiedene Geschäfte und Supermärkte in unmittelbarer Nähe.
- **Schulen und Kindergärten:** Gute Auswahl an Bildungseinrichtungen in der Umgebung.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Zahlreiche Freizeitangebote, wie Parks, Sporteinrichtungen und kulturelle Einrichtungen.

## Verkaufsdetails:

Das gesamte Projekt, inklusive der fertigen Einreichpläne, steht zum Verkauf. Dies bietet eine einmalige Gelegenheit für Investoren oder Bauträger, ein hochattraktives Neubauprojekt in einer gefragten Wohnlage zu realisieren.

## Fazit

Dieses Neubauprojekt in Pischelsdorf bietet die Möglichkeit, moderne und luxuriöse Villen in einer erstklassigen Lage zu realisieren. Mit durchdachten Grundrissen, hochwertiger

Ausstattung und einem großzügigen Außenbereich stellen diese Villen eine exzellente Investition dar.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!**

Alle Angaben basieren allein 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