Urlaub mal anders: Luxusvilla mit eigener Wellness-Etage und Poolhaus in Laxenburg!

Terrasse

Objektnummer: 6072

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	305,59 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	5
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,37
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

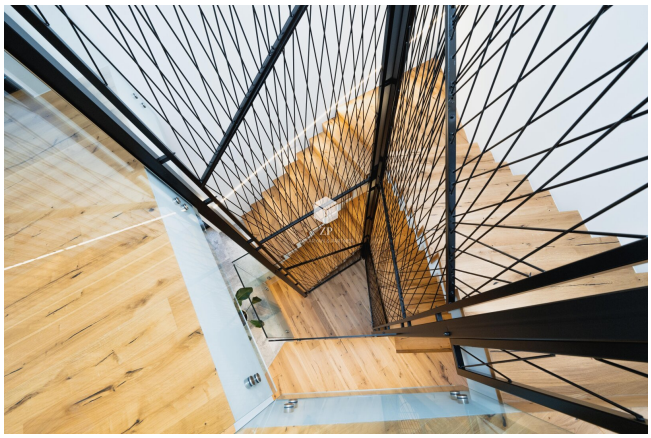
Ihr Ansprechpartner

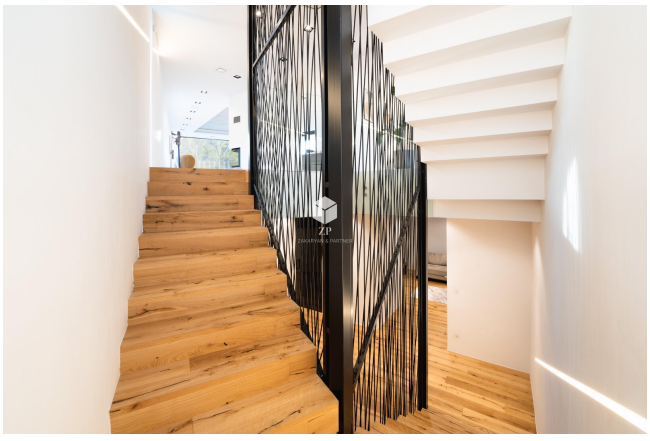
Artjom Zakaryan

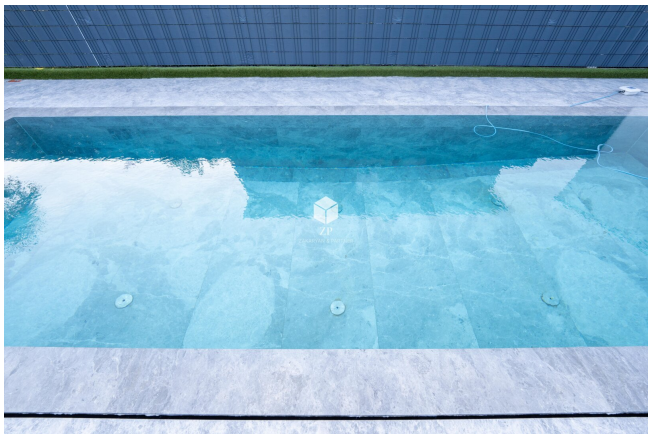
ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien

ZP
ZAKARYAN & PARTNER

31

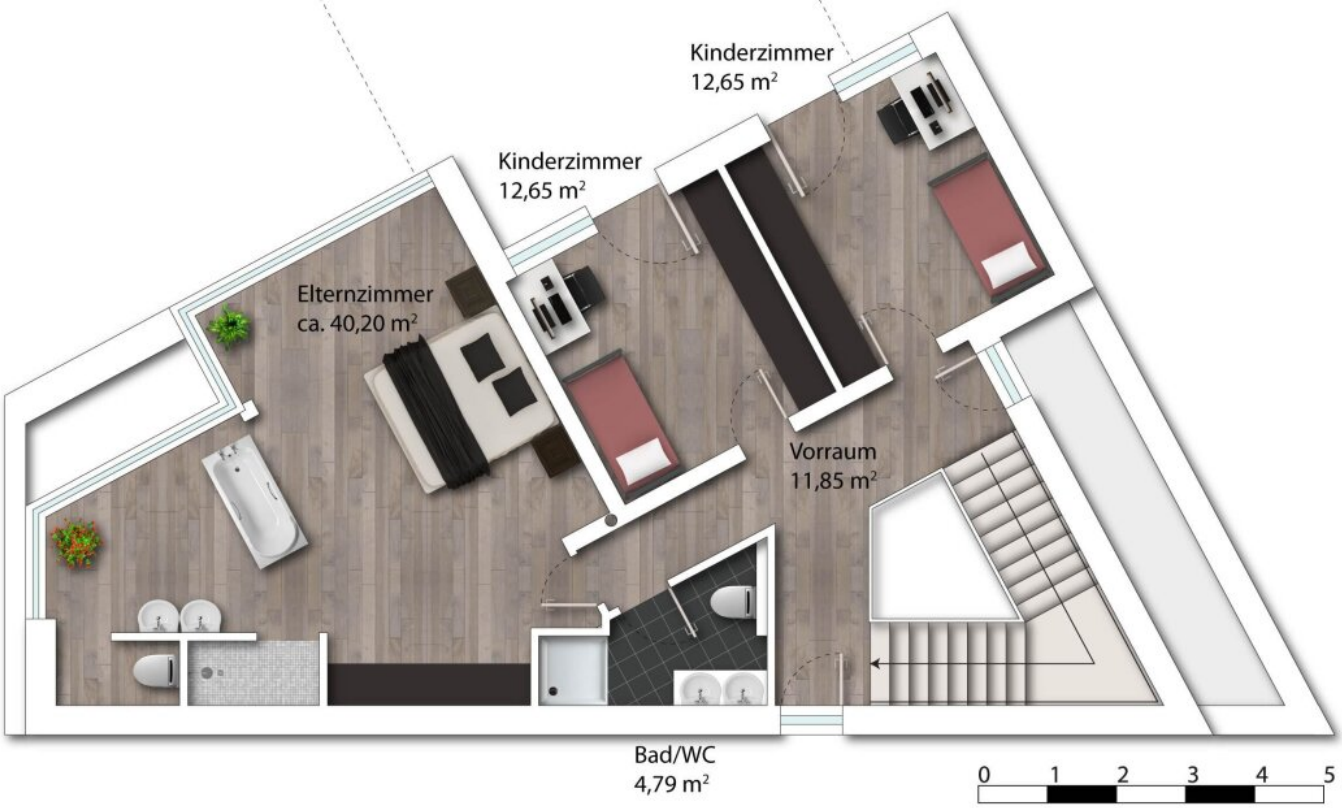






Elternzimmer	ca. 40,20 m²
Kinderzimmer	12,65 m²
Kinderzimmer	12,65 m²
Vorraum	11,85 m²
Bad/WC	4,79 m²
Gesamt	**82,14 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben

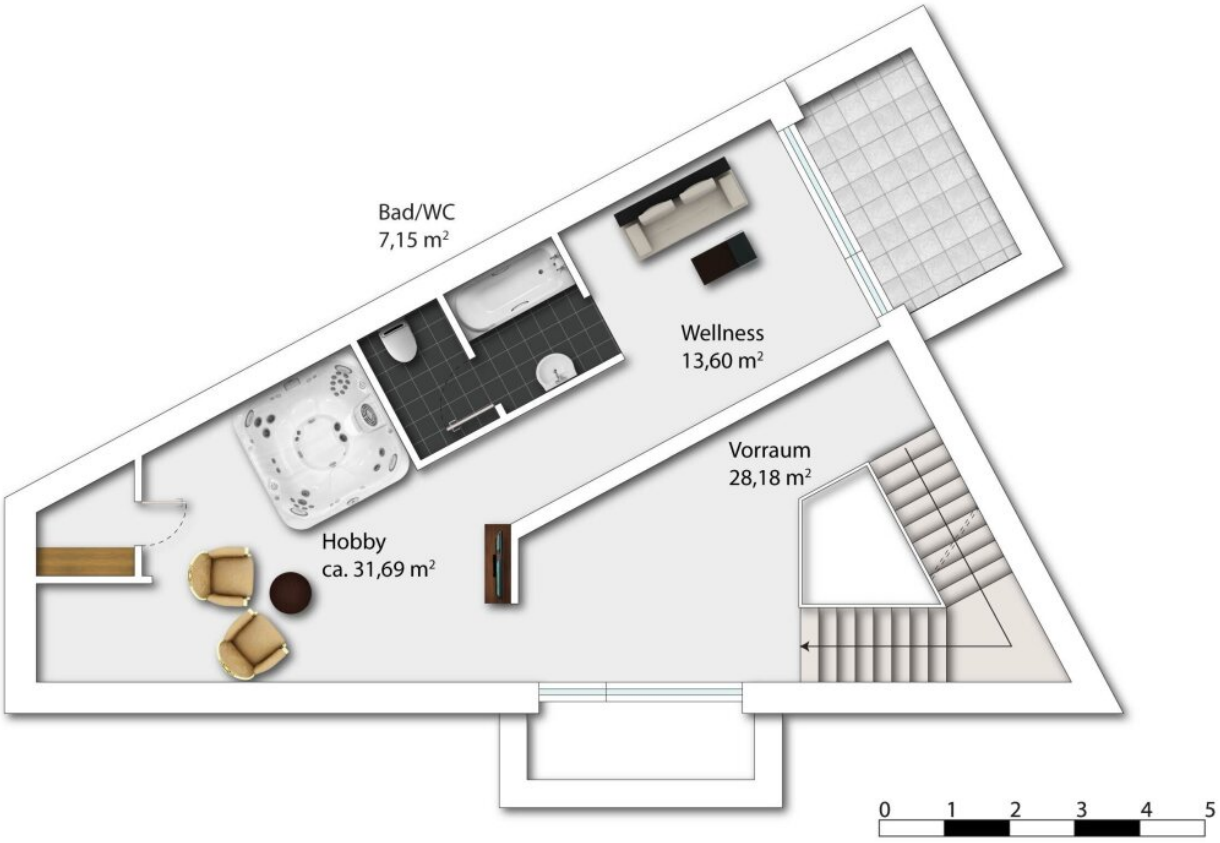


Wohnkuche	51,67 m²
Garage	46,21 m²
Vorraum	16,55 m²
WC	3,53 m²
Gesamt	**117,96 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben

Hobby	ca. 31,69 m²
Vorraum	28,18 m²
Wellness	13,60 m²
Bad/WC	7,15 m²
Gesamt	**80,62 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben



Objektbeschreibung

**Urlaub zu Hause: Luxusvilla mit eigener Wellness-Etage und Poolhaus in Laxenburg! Weitere Fotos senden wir Ihnen gerne als Expose per Email zu.

>>>HIER KLICKEN FÜR EINE VIDEO-BESICHTIGUNG <<<< oder https://youtu.be/AQOnRzlIX8I

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Luxusvilla in Laxenburg – ein einzigartiges Zuhause, das den Alltag in ein Urlaubsparadies verwandelt. Die Villa besticht durch ihre außergewöhnliche Architektur und Ausstattung und einen großzügigen Wellnessbereich im UG, der keine Wünsche offenlässt. Der Poolbereich verfügt über ein eigenes Poolhaus, das ganze Haus wurde mit den neuesten Technologien ausgestattet, um maximalen Komfort und Sicherheit zu gewährleisten. Ingesamt wurden über **40 Tonnen Marmor und Naturstein** im Haus verlegt.

Grundstücksfläche: 727 m²

Wohnnutzfläche:

- Erdgeschoß: 117,96 m²

- Obergeschoß: 80,06 m²

- Untergeschoß: 89,49 m²

- Poolhaus: 18,08 m²

****Garagenfläche:** 46,21 m²**

Kosten: Müllabfuhr, Grundsteuer und Kanalgebühr: ca. 268,45 EUR pro Quartal

Eine 10kw Photovoltaikanlage wurde verbaut

Stromkosten bisher pro Monat je nach Saison zwischen 200-400€ pro Monat. (Ergibt sich vor allem aus Wärmepumpe und Klimaanlage) und ist verbrauchsabhängig.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Villa erstreckt sich über **drei Etagen** – Erdgeschoß, Obergeschoß, Untergeschoß und einem Poolhaus – und bietet zahlreiche luxuriöse Details:

- **Erdgeschoß:**

Über den Haupteingang an der Ostseite betreten Sie einen großzügigen Vorraum mit Garderobe. Im Erdgeschoß befindet sich das lichtdurchflutete **Wohnzimmer**, das nahtlos in die moderne Wohnküche übergeht. Ein separates WC sowie der Zugang zur **Garage**, die Platz für bis zu zwei Autos bietet, runden das Erdgeschoß ab. Eine **Lademöglichkeit für Elektroautos** ist ebenfalls vorhanden, sowie Stellplätze für zwei weitere Fahrzeuge im Freien.

- **Obergeschoß:**

Das Obergeschoß beherbergt **drei Schlafzimmer**, darunter ein luxuriöses **Master-Bedroom** mit einem atemberaubenden **En-Suite-Badezimmer inklusive freistehender Badewanne**. Ein separates Badezimmer und zwei weitere Zimmer bieten viel Raum für Kinder, Gäste oder Büroflächen.

- **Untergeschoß:**

Im voll ausgestatteten Untergeschoß erwartet Sie eine Wellness-Oase. Eine Vorbereitung für **Jacuzzi und Sauna** ist bereits getroffen, was dieses Haus zu einem idealen Rückzugsort für Entspannung und Erholung macht. Außerdem gibt es einen Lichthof, der für eine angenehme natürliche Belichtung sorgt. Weiters finden Sie den Technikraum und ein Badezimmer, sowie WC vor.

Technische Highlights und Ausstattung:

- **Pool House**: Im Außenbereich befindet sich ein **Pool House** mit eigenem WLAN-Router - Access Points und Lautsprechersystem, die per Bluetooth oder WLAN gesteuert werden können.

- **Licht und Technik:** Flächenbündige Lichtschalter der Marke **JUNG - LS ZERO** und bündig **verbaute Lautsprecher mit dem Haus-WLAN verbunden** in allen Zimmern sorgen für ein nahtloses, modernes Design.

- **Klima und Lüftung:** Die Villa ist mit einer **kontrollierten Wohnraumlüftung** sowie einer **Klimaanlage von DAIKIN** ausgestattet. Eine **Luftwärmepumpe von Viesmann** sorgt für effiziente Beheizung und Kühlung des Hauses.

- **Multimedia:** In jedem Zimmer gibt es einen **SAT-Anschluss** sowie **LAN-Anschlüsse**, um maximale Flexibilität und Konnektivität zu gewährleisten.

- **Sicherheit:** Die Immobilie ist mit einer umfassenden **Alarmanlage**, **Videoüberwachung** und **Raff-Stores** an allen Fenstern gesichert.

- **Photovoltaik-Vorbereitung:** Für eine umweltfreundliche Energieversorgung sind bereits

Leerschläuche vom Technikraum bis ins Dach verlegt, um eine zukünftige **Photovoltaikanlage** zu installieren.

Wellness- und Outdoor-Bereich:

Die **Naturstein-Terrasse** lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Außenanlagen bieten ideale Bedingungen für Sommerfeste, Grillabende oder einfach nur zum Entspannen am **Pool**, der beheizbar ist durch eine Wärmepumpe.

Sonstiges:

Alle tragbaren Möbelstücke werden vor dem Verkauf entfernt, sodass Sie die Villa nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Die **Eichenparkettböden** im gesamten Haus sorgen für ein elegantes und zeitloses Wohnambiente.

Diese Villa vereint Luxus, modernste Technik und Erholung auf höchstem Niveau – Ihr perfektes Zuhause in Laxenburg. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Sollten Sie weitere Fotos sehen wollen und Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) gerne für Sie unter +43 676 496 3419 oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Vacation at Home: Luxury Villa with Private Wellness Floor and Pool House in Laxenburg!

>>>CLICK HERE FOR VIDEO TOUR<<< or https://youtu.be/AQOnRzlIX8I

Welcome to this exceptional luxury villa in Laxenburg – a unique home that transforms everyday life into a vacation paradise. The villa impresses with its modern architecture, high-quality fittings, and a spacious wellness area that leaves nothing to be desired. This **Pool House** is equipped with the latest technologies to ensure maximum comfort and security.

Plot Size: 727 m²

Usable Area:

- Ground Floor: 117.96 m²

- Upper Floor: 80.06 m²

- Basement: 89.49 m²

- Poolhouse: 18,08 m²

Garage Area: 46.21 m²

Quarterly Costs: Waste disposal, property tax, and sewer fee: approx. €268.45 per quarter

Room Layout and Features:

The villa spans **three floors** – ground floor, upper floor, basement, and a pool house – offering numerous luxurious details:

- **Ground Floor:**

  Enter the spacious hallway with a cloakroom from the main entrance on the east side. The bright **living room** flows seamlessly into the modern kitchen. A separate WC and access to the **garage**, which accommodates up to two cars, complete the ground floor. There is also a **charging station for electric vehicles** and space for two additional cars outside.

- **Upper Floor:**

  The upper floor boasts **three bedrooms**, including a luxurious **master bedroom** with a stunning en-suite bathroom featuring a freestanding bathtub. A separate bathroom and two additional rooms offer plenty of space for children, guests, or office use.

- **Basement:**

  In the fully equipped basement, a wellness oasis awaits. Preparations for a **Jacuzzi and sauna** have been made, making this house the perfect retreat for relaxation and recovery. Additionally, a light well provides pleasant natural lighting.

Technical Highlights and Features:

- **Pool House:** In the outdoor area, there is a **pool house** with its own Wi-Fi router, access points, and a speaker system that can be controlled via Bluetooth or Wi-Fi.

- **Lighting and Technology:** Flush-mounted light switches from **JUNG - LS ZERO** and flush-mounted speakers in all rooms ensure a seamless, modern design.

- **Climate and Ventilation:** The villa is equipped with **controlled residential ventilation** and a **Daikin air conditioning system**. A **Viesmann air heat pump** ensures efficient heating and cooling.

- **Multimedia:** Every room is equipped with a **SAT connection** as well as **LAN connections**, providing maximum flexibility and connectivity.

- **Security:** The property is secured with a comprehensive **alarm system**, **video surveillance**, and **Raff-Stores** on all windows.

- **Photovoltaic Preparation:** Conduits from the technical room to the roof have been laid, allowing for the future installation of a **photovoltaic system**.

Wellness and Outdoor Area:

The **natural stone terrace** invites you to relax outdoors. The outdoor areas are perfect for summer parties, barbecues, or simply unwinding by the **pool**.

Other Information:

All portable furniture will be removed before the sale, allowing you to design the villa according to your personal tastes. The **oak parquet floors** throughout the house ensure an elegant and timeless living atmosphere.

This villa combines luxury, state-of-the-art technology, and relaxation at the highest level – your perfect home in Laxenburg.

Don’t miss out on this unique opportunity – schedule your viewing today!

If you have any questions or would like to arrange a viewing, Mr. Artjom Zakaryan of ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) is happy to assist you at +43 676 496 3419 or zp@zakaryan.at, even on weekends.

Consumer Rights

In compliance with the FAGG (Distance and Off-Premises Sales Act) and the VRUG (Consumer Rights Directive Implementation Act), we are unfortunately only able to schedule appointments after receiving a written request with complete contact information (contact form). This also applies to providing relevant information such as the location. We are happy to address all concerns promptly and professionally through this channel.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap