

**Exklusive Einfamilienvilla mit hochwertiger  
Innenausstattung & Erweiterungsprojekt**



**Objektnummer: 1155**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2483 Weigelsdorf            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 252,47 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 292,64 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 3                           |
| <b>Keller:</b>                       | 40,17 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 46,50 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,65              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 850.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

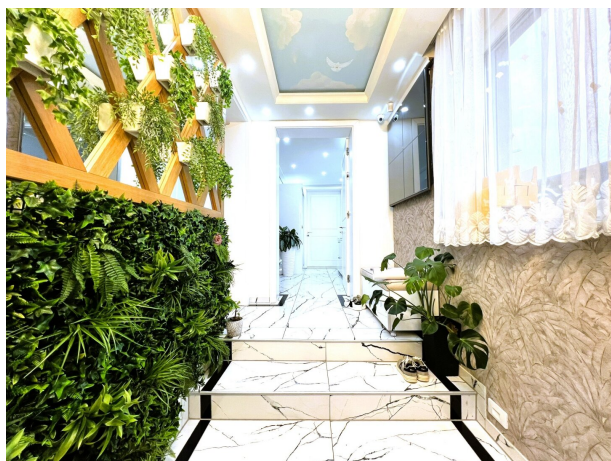
## Ihr Ansprechpartner

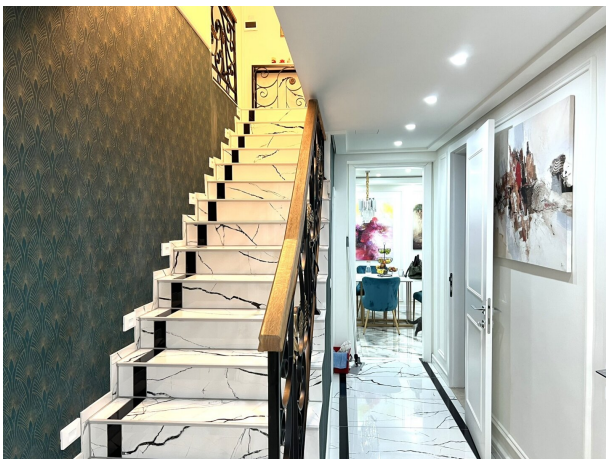


**Matthias Schiffer**

Matthias Schiffer Immobilienreuehand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien

T +43 664 103 36 52

































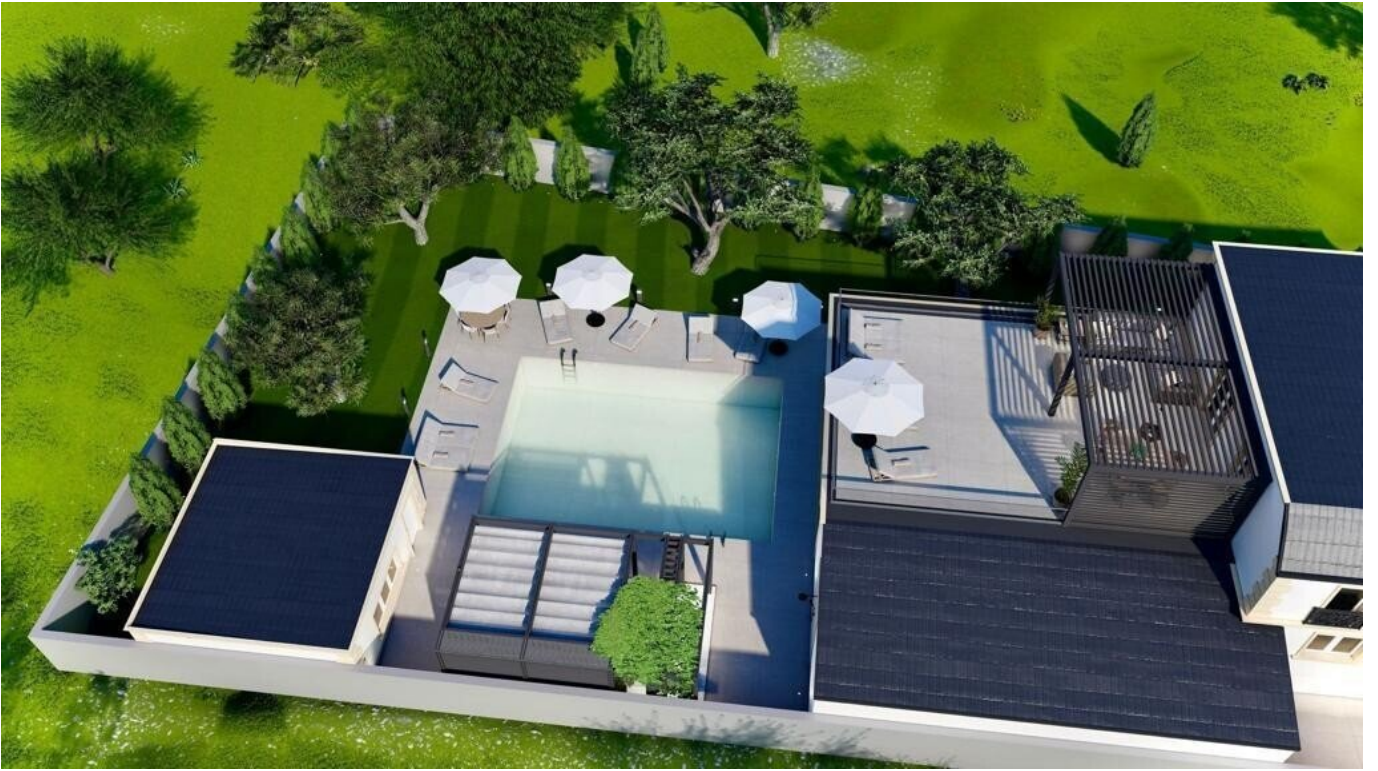


PROJEKTSTUDIE  
FÜR  
GARAGE, POOLHAUS,  
FREITERRASSE,  
OUTDOORKÜCHE

















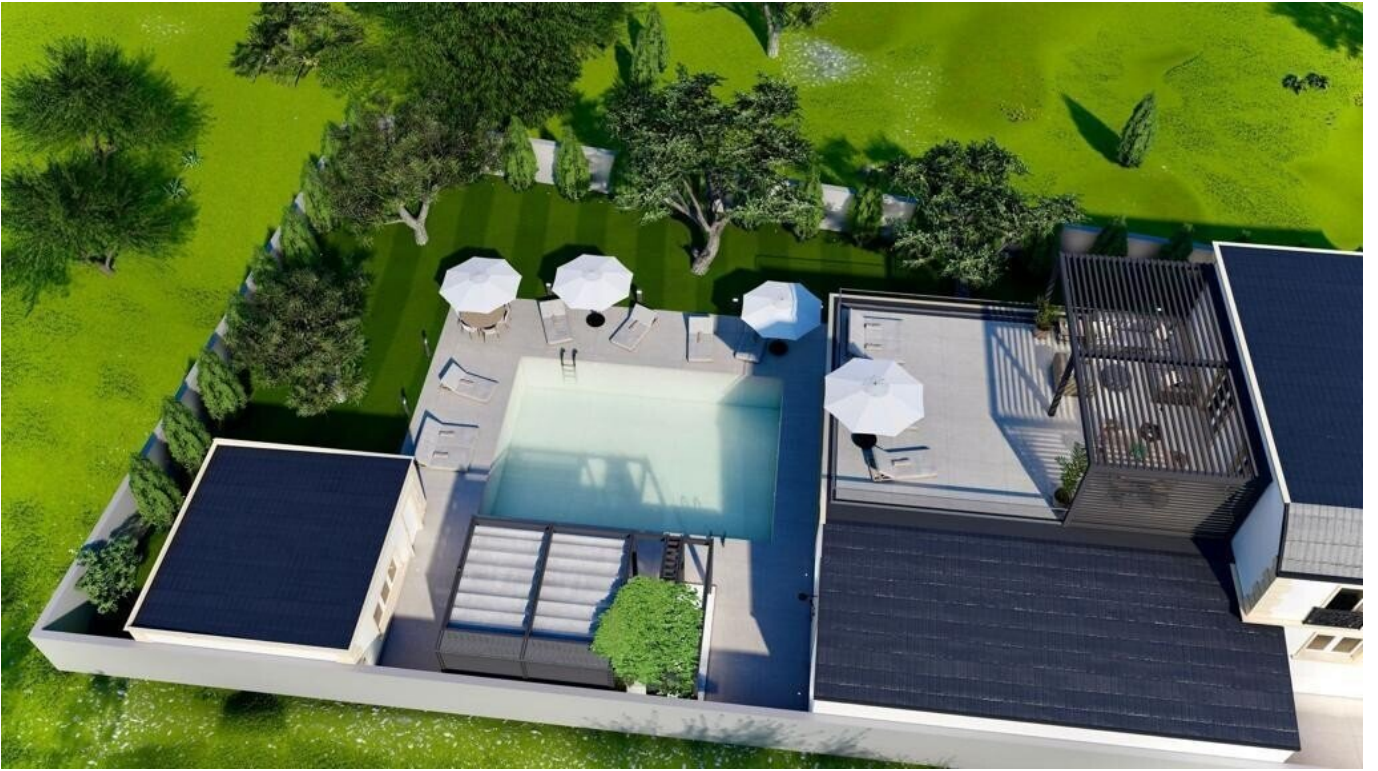








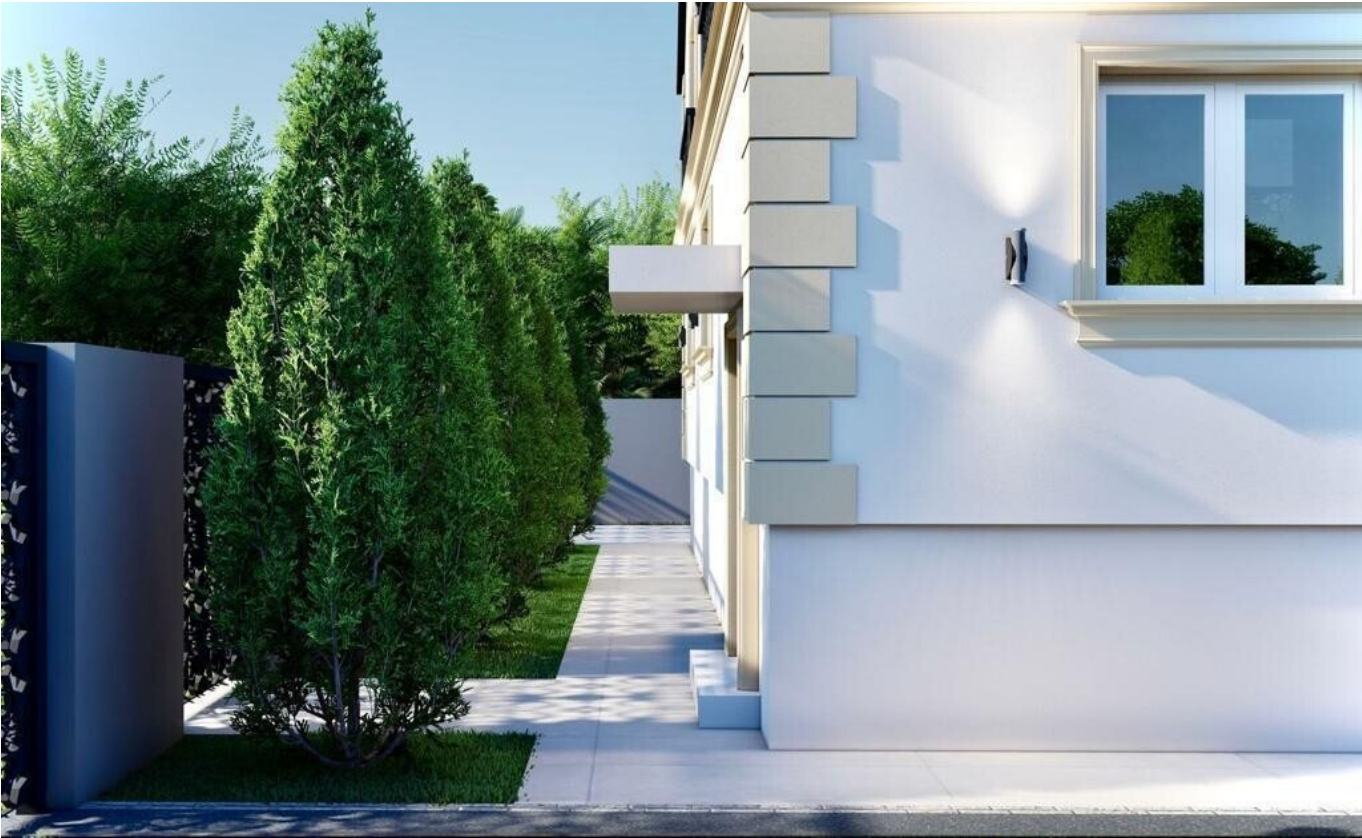
















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **hochwertig ausgeführtes** und **exklusiv ausgestattetes Einfamilienhaus**, wie es nur selten auf den Markt kommt.

Das großzügige Einfamilienhaus liegt in **Weigelsdorf nahe Ebreichsdorf**.

Die **repräsentative Villa** lässt im Innenbereich keine Wünsche offen.

Hier wurde mit **hochwertigen Materialien** ein **wunderschönes Gesamtkonzept** umgesetzt.

Die **ansprechende, repräsentative Einfamilienvilla** gliedert sich wie folgt:

- **Erdgeschoss 134,68m<sup>2</sup>**
- Flur
- Großzügiges Wohn- & Esszimmer
- Esszimmer
- Küche mit moderner, hochwertiger Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Arbeitszimmer
- **Obergeschoß 117,79m<sup>2</sup>**
- Flur
- Gästezimmer

- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum
- Badezimmer mit WC, Dusche, Doppelwaschtisch und Badewanne
- **Kellergeschoss 40,17m²**
- Großzügiger Hauswirtschaftsraum
- WC
- Dusche
- Gästezimmer

Das Haus verfügt neben einer **Klimaanlage** über eine **Alarmanlage mit Videoüberwachung**.

Zur weiteren Gestaltung dieser prächtigen Immobilie wurde bereits mit einem **Erweiterungsprojekt für einen Zubau** begonnen. Ergänzend soll ein **großzügiges Pool-Haus inkl. Fitnessbereich, Pool und Freiterrasse**, eine **Outdoor-Sommerküche**, ein Pooltechnikhaus, sowie eine **neue Garage für 2 PKW** entstehen. Eine **Architektenstudie**, sowie **Pläne** hierfür liegen vor.

Die **Fertigstellungskosten** werden laut Eigentümern **ca. € 250.000,00** betragen.

**Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap