VILLA KOHLREITH: EXKLUSIVES VILLENJUWEL IN ALLEINRUHELAGE!

Objektnummer: 1563

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

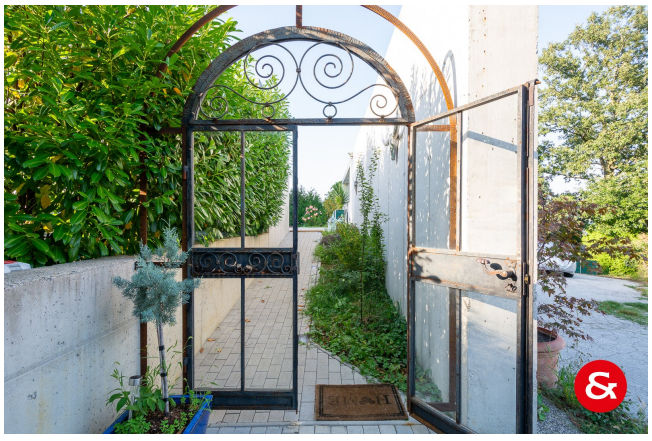
Zahlen, Daten, Fakten

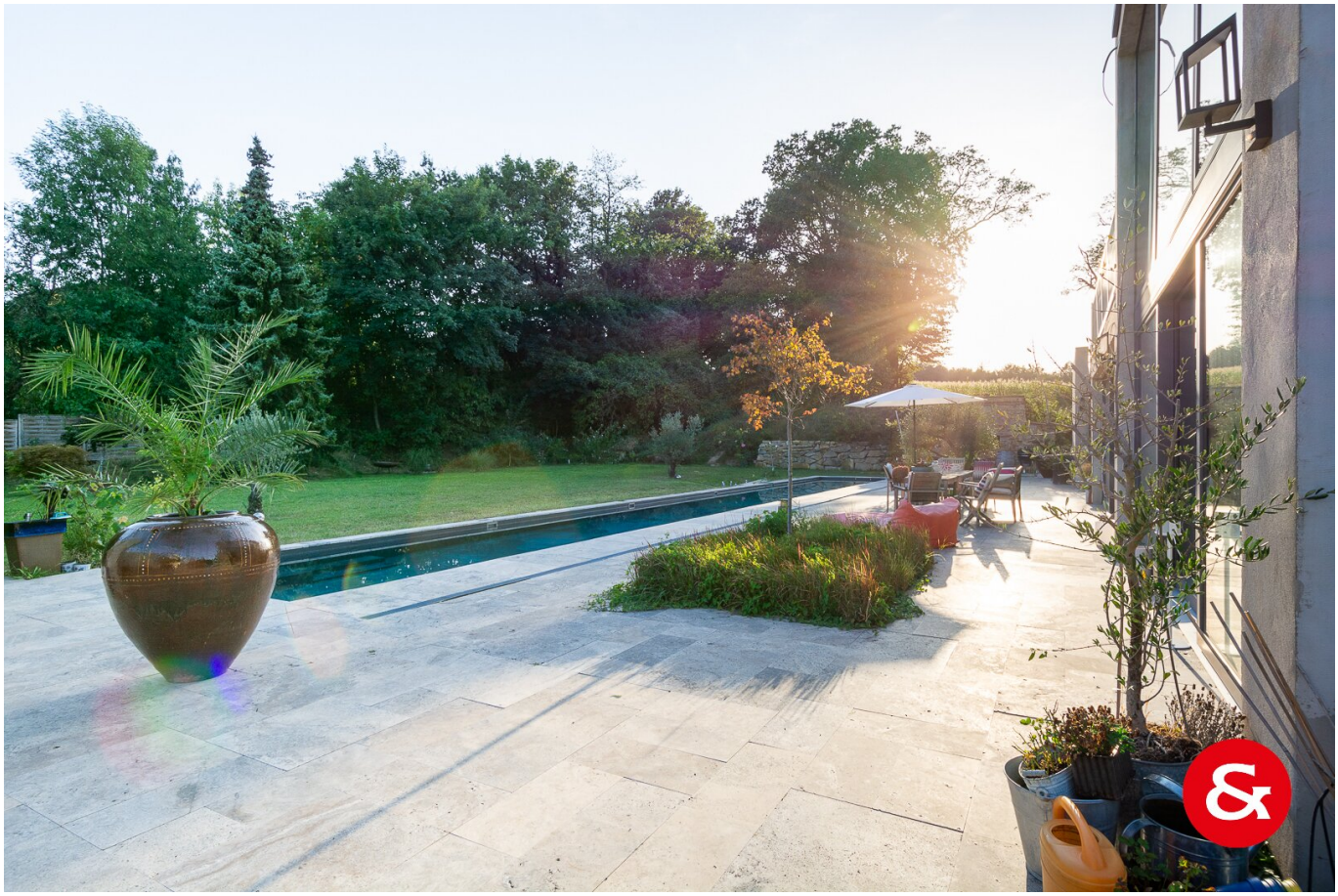
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3034 Maria Anzbach
Baujahr:	1940
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	450,00 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Gesamtfläche:	610,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	5
Stellplätze:	4
Garten:	1.900,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	1.495.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Heizkosten:	320,00 €
USt.:	50,00 €

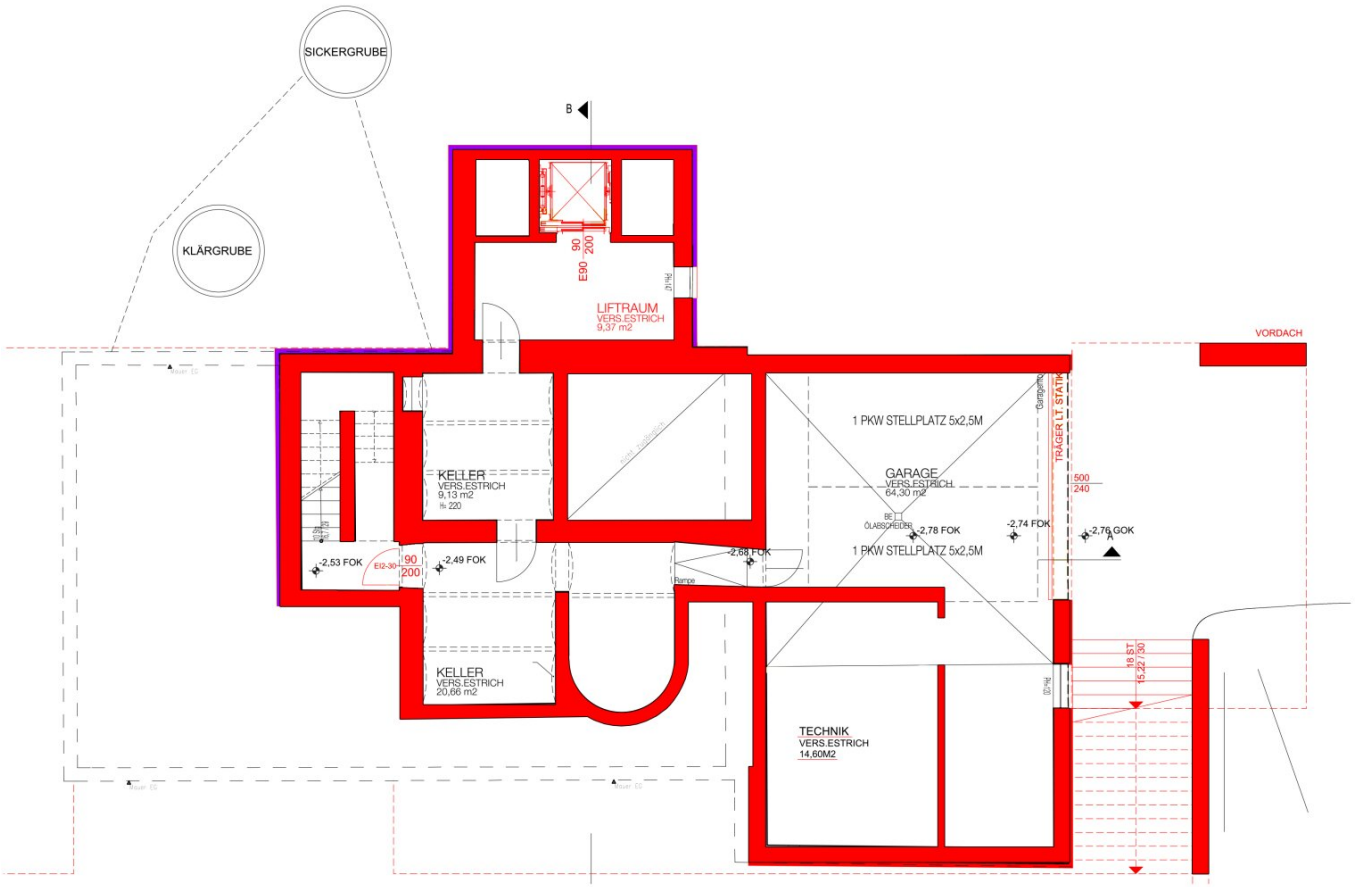
Ihr Ansprechpartner

Franz H. Klein

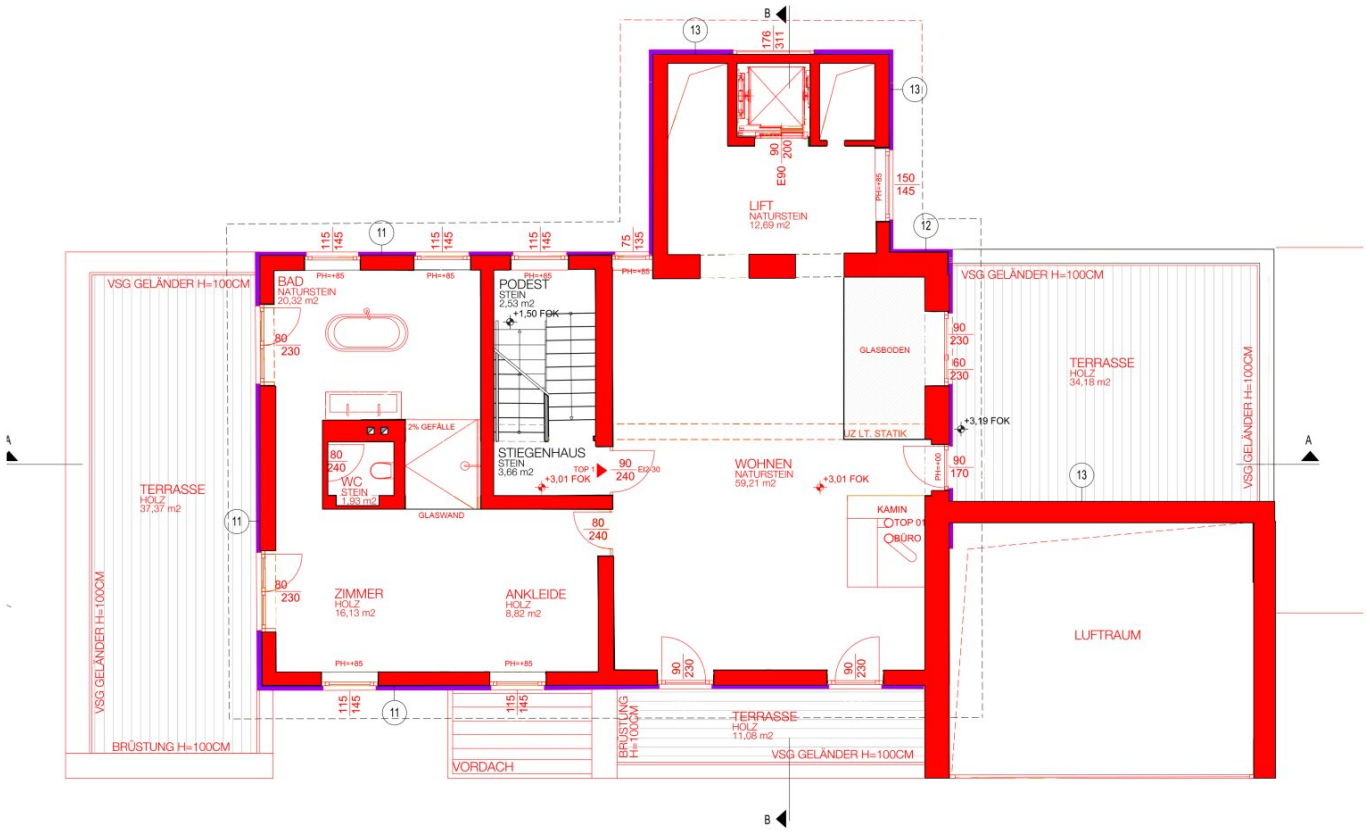
KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 22
1130 Wien

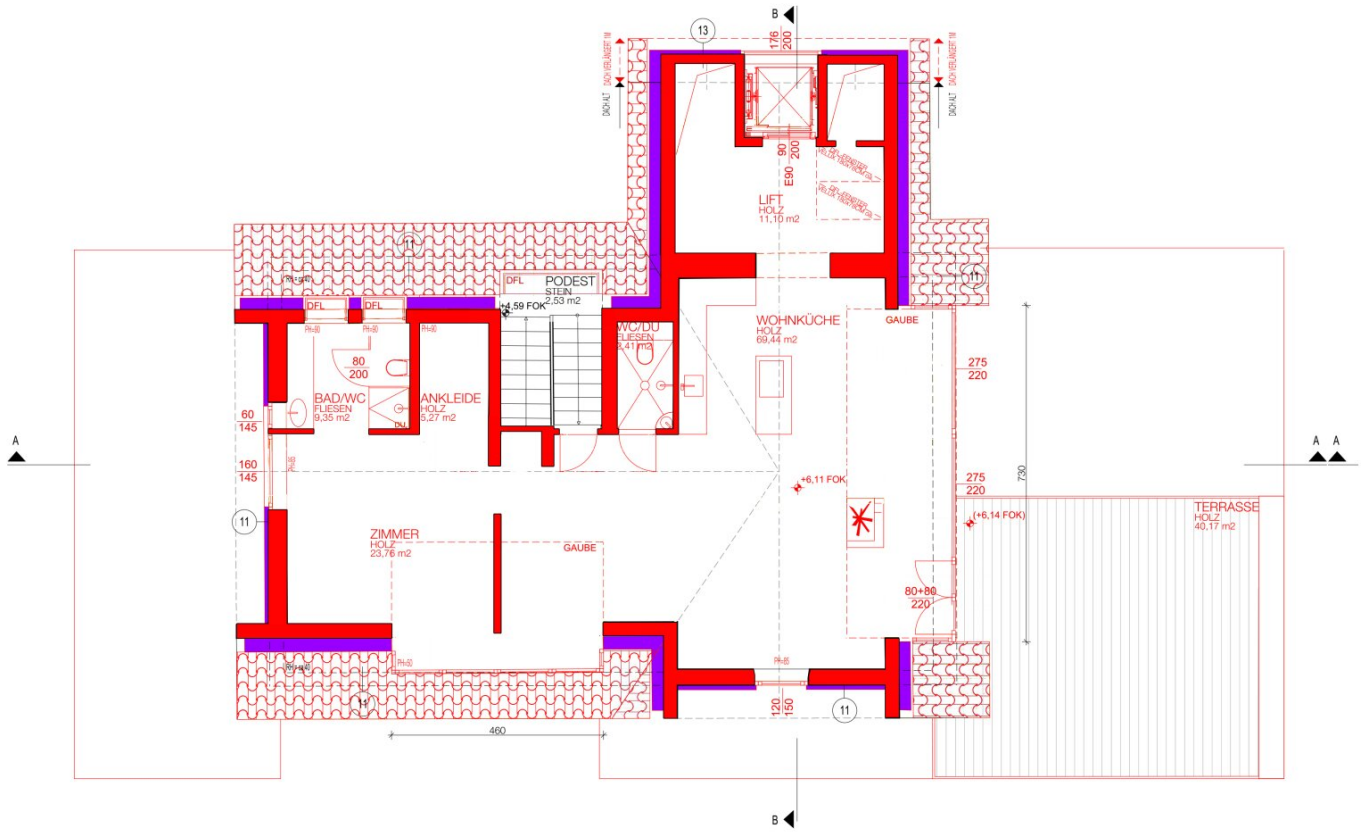





SICKERGRUBE
KLÄRGRUBE
B
E90 - 90 - 200
LIFTRAUM
VERS.ESTRICH
9,37 m2
VORDACH
1 PKW STELLPLATZ 5x2,5M
GARAGE
VERS.ESTRICH
64,30 m2
TRÄGER LT. STATIK
500
240
KELLER
VERS.ESTRICH
9,13 m2
h= 220
-2,53 FOK
EI2-30
90
200
-2,49 FOK
-2,88 FOK
Rampe
-2,78 FOK
-2,74 FOK
-2,76 GOK
A
1 PKW STELLPLATZ 5x2,5M
KELLER
VERS.ESTRICH
20,66 m2
TECHNIK
VERS.ESTRICH
14,60M2
18 ST.
15,22 / 30

LAGER
STEIN
36,88 m2
BÜRO HOLZ
9,48 m2
DUSCHE
2,87 m2
PODEST
STEIN
2,53 m2
WC
STEIN
2,55 m2
FLUR
STEIN
5,81 m2
SAUNA
STEIN
12,71 m2
STIEGENHAUS
STEIN
16,72 m2
LIFT
STEIN
10,42 m2
TEEKÜCHE
STEIN
24,29 m2
BESPRECHUNG
STEIN
97,15 m2
VERANDA
STEIN
10,33 m2
BÜRO
STEIN
71,84 m2
TERRASSE
STEIN
236,71M2
POOL
20 x 3 x 1,20M
60M2
VORDACH
DUSCHEN
8 STUFEN
15/60CM
TRÄGER LT. STATIK
STÜTZE+UZ LT. STATIK
ÜZ LT. STATIK
-0,02GOK NEU
+0,00 FOK
-2,76M GOK UG
ca -1,20 GOK


LIFT
NATURSTEIN
12,69 m2
BAD
NATURSTEIN
20,32 m2
PODEST
STEIN
2,53 m2
+1,50 FOK
STIEGENHAUS
STEIN
3,66 m2
+3,01 FOK
WC
STEIN
1,93 m2
2% GEFÄLLE
GLASWAND
WOHNEN
NATURSTEIN
59,21 m2
+3,01 FOK
GLASBODEN
UZ LT. STATIK
+3,19 FOK
KAMIN
BÜRO
ZIMMER
HOLZ
16,13 m2
ANKLEIDE
HOLZ
8,82 m2
TERRASSE
HOLZ
37,37 m2
TERRASSE
HOLZ
34,18 m2
TERRASSE
HOLZ
11,08 m2
LUFTRAUM
VSG GELÄNDER H=100CM
BRÜSTUNG H=100CM
VORDACH
A
B



B
13
176
200
DACHHALT
DACH VERLÄNGERT IM
90
200
E90
LIFT
HOLZ
11,10 m2
11
DFL
PODEST
STEIN
2,53 m2
+4,59 FOK
WC/DU
FLIESEN
2,41 m2
WOHNKÜCHE
HOLZ
69,44 m2
GAUBE
80
200
BAD/WC
FLIESEN
9,35 m2
ANKLEIDE
HOLZ
5,27 m2
60
145
160
145
275
220
730
+6,11 FOK
(+6,14 FOK)
TERRASSE
HOLZ
40,17 m2
ZIMMER
HOLZ
23,76 m2
80+80
220
120
150
460
A

Objektbeschreibung

Diese, sich auf drei Ebenen ausdehnende Villa an den Ausläufern des Wienerwaldes gelegen, bietet sehr unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Vom Mehrfamilienhaus bis zur Kombination Privates Wohnen / Geschäftsbereich ist alles möglich.

Durch einfache, nicht kostenintensive Umbauarbeiten ließen sich sehr einfach auch drei getrennte Wohneinheiten erzielen.

In einem Bereich von etwa **450 m² Wohnfläche,** der sich über **drei Ebenen erstreckt**, befindet sich dieses sehr repräsentative und von natürlichem Licht durchflutete Wohnambiente.

Das rund **2.500 m²** große Grundstück hat eine GEB-Widmung (erhaltenswertes Gebäude im Grünland) und drei Seiten des Grundes grenzen an Grünland.

Ein **Personenlift** (6 Personen, barrierefrei, Fa. Schindler) macht es einfach, vom Keller in das sehr moderne, mit zwei großen Gauben und einer **45 m² großen Terrasse**, ausgebaute Dachgeschoß zu gelangen. Der Blick von dieser Terrasse in den Wienerwald bzw. in die Ferne ist einzigartig.

Grundsätzlich ist die gesamte Villa technisch sehr hochwertig gestaltet:

Eine **Luftwärmepumpe von KNV** kombiniert mit einer **Fußbodenheizung** im gesamten Wohnbereich sorgt für eine angenehme, behagliche Wohnatmosphäre. In Kombination mit **Fenstern und Türen der regionalen Firma Rekord** (außen Aluminium, innen Holz, mehrfachverglast) fühlen Sie sich in den kalten Wintermonaten absolut wohl in der doch sehr großen und teilweise mit sehr hohen Räumen (7 Meter!) ausgestatteten Villa.

Das Herzstück im EG ist die sehr großzügige Küche der **italienischen Marke Varenna**. Alle Elektrogeräte inkl. Dampfgarer und Tellerwärmer sind **Markengeräte der Firma Gaggenau.**

Sämtliche Böden in den Wohnbereichen sind mit starken, bis zu sieben Meter langen Eichendielen, belegt - im Dachgeschoß wirkt der Eichenboden, der im "Fischgrätverband" großflächig verlegt ist, besonders modern.

Ebenfalls sehr modern gestaltet ist der Hauseingangsbereich mit einer Komplettverglasung und "Finger-Print-Funktion" bei der Eingangstüre.

Durch den Umstand, dass das größtenteils **ebene Grundstück** sehr offen und frei am Berghang liegt, haben Sie in jede Himmelsrichtung und aus allen Fenstern auf allen Ebenen einen großartigen Fernblick - teilweise in bewohntes Gebiet wie **Maria Anzbach** oder **Neulengbach,** aber auch in großflächige Grünbereiche wie den **Wienerwald** oder bis ins

Tullnerfeld.

Die Eyecatcher der Außenanlage sind die rund **200 m² große, ebenerdige Terrasse** (Pewter Blend Naturstein), **der Pool mit 25 x 3 x 1,6 m** und der **Weinkeller**. Um eine ideale Nutzung der beiden Objekte Pool & Weinkeller zu gewährleisten, müssen Wartungsarbeiten erledigt werden, bevor man das sensationelle Schwimmerlebnis bzw. einen guten Tropfen aus dem eigenen Weinkeller genießen kann.

Für das gesamte Anwesen ist ein sogenannte BUS-System vorbereitet.

Ein hauseigener Brunner befindet sich ebenfalls am Grundstück.

Einige Sanierungs-/Fertigstellungsarbeiten müssten noch durchgeführt werden.

ZUSAMMENFASSUNG:

ERDGESCHOSS:

ca. 150 m² Wohn-Ess-Küche

Gäste-WC mit Pissoire

3 Zimmer je 16 m²

1 Zimmer ca. 45 m²

1 Terrasse ca. 200 m²

OBERGESCHOSS:

ca. 120 m² Arbeits/Wohnbereich

ca. 30 m² Master Bedroom mit Master Bathroom

1 Zimmer 16 m²

2 Terrassen (Ost und Südterrasse)

DACHGESCHOSS:

ca. 100 m² Wohn-Ess-Küche

ca. 35 m² Master Bedroom mit Master Bathroom

1 Zimmer 16 m²

Gästedusche / WC

1 Terrasse ca. 40 m²

Wichtiger Hinweis!

Da das Haus noch vom derzeitigen Eigentümer bewohnt wird, ersuchen wir Sie ausdrücklich, den Eigentümer nicht durch unangemeldete Besuche zu stören! Bitte respektieren Sie diesen eindringlichen Wunsch des Eigentümers!

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Franz Klein unter +43 699 15152121 oder +43 1 877 2222 gerne zur Verfügung.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.

2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).

3. Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Verkäuferseite hin.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und Ihr Makler hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz die Nr. 1 sein muss, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch

unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap