Luxuriöse Villa " TOSKANA" mit Pool & SPA in herrlicher Grünruhelage!



Traumhafte Villa in Grünruhelage

Objektnummer: 6286/2237

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Nutzfläche Zimmer: Bäder:

WC: Keller:

Heizwärmebedarf:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Villa Österreich

2486 Pottendorf

2008 Neuwertig Neubau 229,00 m² 313,00 m²

5 3 3

84,00 m²

C 62,00 kWh / m² * a

A 0,83

1.280.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Anna Schlachter

PURE IMMOBILIEN GMBH Hauptstraße 4 2351 Wiener Neudorf









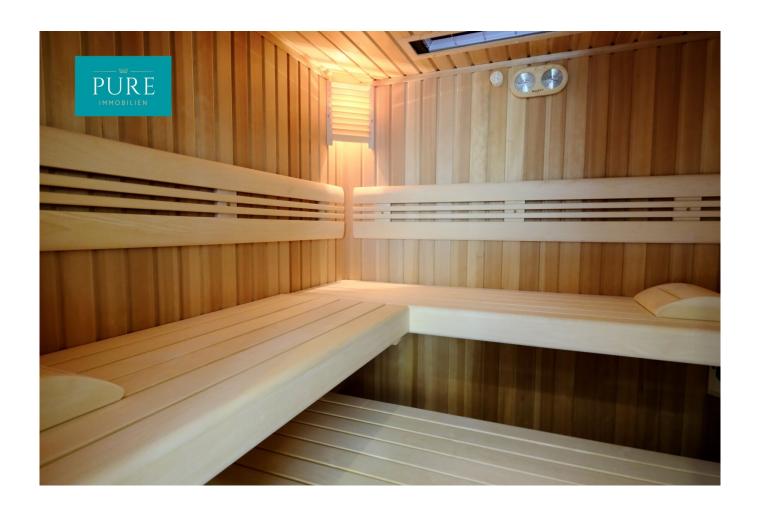












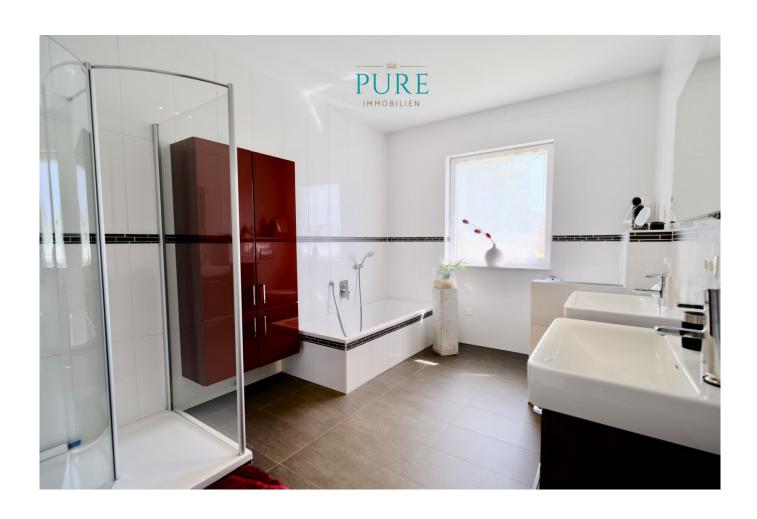










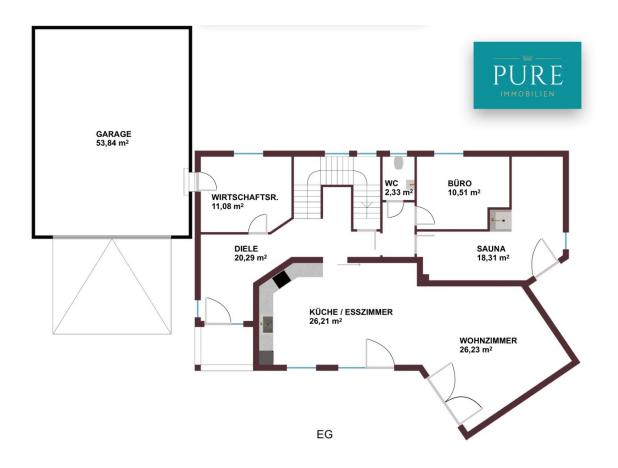


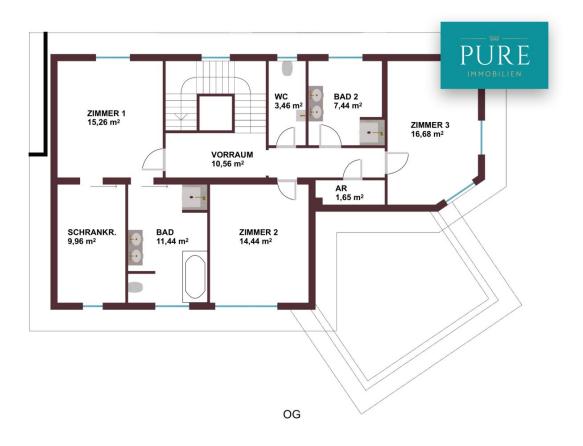


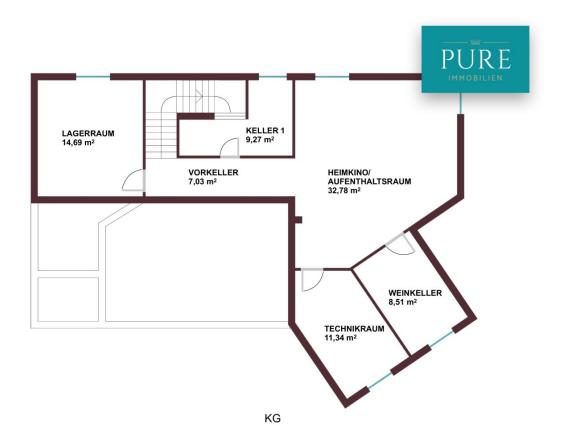












Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangt eine traumhaft schöne "VILLA TOSKANA" mit mediterraner Poollandschaft, stylischem SPA & exklusiver Ausstattung. Sie erstreckt sich auf einem herrlichen Eigengrund von ca. 1.351m² auf 3 Etagen und besticht durch ein hervorragendes & großzügig angelegtes Raumkonzept und einen äußerst attraktiv gestalteten Terrassenbereich mit schönem Blick ins Grüne mit Altbaumbestand - und das alles in ca. 30 Minuten von Wien entfernt.

Im Jahre 2008 in **Ziegelmassivbauweise** errichtet, punktet dieses stylische Einfamilienhaus mit seiner **1A Bauqualität**, mit einem **modernen & energieeffizienten Heizsystem** mittels **Wasser-Sole Wärmepumpe mit Kühlfunktion** sowie einem **hochwertig ausgeführten Dichtbetonkeller** mit **Heimkino & Weinkeller**.

ERDGESCHOSS:

Großzügig konzipiert empfängt das Entree und führt in den schön angelegten Wohn- Essraum. Das **offene Wohnkonzept** und eine Raumhöhe von ca. 4m im Wohnbereich verstärken die Großzügigkeit der Räume. Gediegene Holzböden, sowie ein perfekt platzierter **Kaminofen mit modernem Sichtfenster** vermitteln ein luxuriöses wie auch äußerst behagliches Wohngefühl.

Die **schicke DAN Küche in "Creme"** ist sehr gelungen in das Raumkonzept integriert und bietet aufgrund der **guten Küchenplanung mit netter Bar** einen geselligen Platz, an dem man gerne auf ein Gläschen verweilt. Besonders schön ist hier der Blick in den Garten.

Ein wahres Highlight mit hohem Wohlfühlfaktor erfahren Sie im **stylischen SPA Bereich**, ausgestattet mit einer **äußerst gepflegten Qualitätssauna** von GRUBER sowie einer Komfort-Dusche & Ruhezone. Praktisch ist hier der **direkte Zugang zur Poollandschaft** & in den Garten. Zudem komplettieren ein angenehm großes Gästezimmer bzw. Büro sowie eine separate Gästetoilette das Wohnvergnügen auf dieser Ebene.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ebenso eine **Doppelgarage**, die Sie sicher & bequem direkt ins Haus führt. Diese bietet den Platz für mindestens 2 bis 3 Fahrzeuge.

OBERGESCHOSS:

Über eine **gediegene Nussholztreppe** erschließt sich das Obergeschoss, ebenfalls lichtdurchflutet auf Grund der großen Fensterfront im Treppenhaus. Alle Fenster dieser Etage verfügen über **elektronisch gesteuerte Rollläden** und **Insektenschutzgitter.**

Der schön angelegte Master-Bedroom beeindruckt durch eine geschickte Planung mit einem stilvollen Ensuite-Bad und angenehm großem Schrankraum. Hier genießen Sie viel Privatsphäre und Ruhe. Eine barrierefreie Glasdusche, eine Badewanne sowie ein

zusätzliches WC & ein Doppelwaschbecken verleihen dem großzügigen Bad ein behagliches SPA-Feeling.

Zwei weitere freundliche Kinderzimmer und ein Abstellraum, ebenfalls ausgestattet mit warmen Parkettböden, komplettieren den oberen Wohn- Schlafbereich. Ein zusätzliches Bad im erfrischenden Fliesen-Design verfügt über eine geräumige Glasdusche & ein Doppelwaschbecken und bietet somit jeglichen Komfort. Ebenso findet sich auch in dieser Etage eine separate Toilette.

UNTERGESCHOSS:

Der speziell hochwertig ausgeführte Dichtbetonkeller, beinhaltet nicht nur ein exklusiv ausgestattetes Heimkino, sondern hier lässt sich auch guter Wein bestens lagern. Des weiteren bietet er Platz für eine Vorratskammer, einen Lagerraum sowie einen großen Technik & Waschraum, in dem die Heiztechnik untergebracht ist.

OUTDOOR:

Die großzügige Liegenschaft verfügt über wunderschön angelegte Außenflächen, umgeben von viel Grün & herrlichem Altbaumbestand. Das Pool, als Herzstück des Gartens, ist mit einer beigen Folie ausgekleidet und verleiht somit dem Wasser ein mediterranes Türkisblau. Gemeinsam mit den warmen Sandsteinplatten vermittelt es ein wahres Urlaubsfeeling! Auf Grund der Überdachung & der romantischen Poolbeleuchtung genießt man angenehme Temperaturen auch noch spätabends oder an kühleren Tagen. Verschönert wird die Poollandschaft durch eine moderne Außendusche, die von einer hübschen Steinmauer ummantelt ist.

Automatisch gegossen wird der Garten mit einer PIPE LIFE Bewässerungsanlage. Ein Gartenroboter sorgt für saftiges Grün & mehr Zeit, um den Garten entspannt genießen zu können. Gartengeräte sowie die Pooltechnik finden in der hübschen & solide gebauten Gartenhütte Platz. Die vorgelagerte, zusätzliche Terrasse wird gerne noch als nettes & gemütliches Schattenplatzerl genutzt.

KURZ & GUT: eine äußerst attraktive Villa mit exklusiver Ausstattung, herrlicher Poollandschaft & tollem SPA-Bereich im beliebten südlichen Speckgürtel Wiens & bester Anbindung.

HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG:

- Attraktive Villa im Toskana-Stil auf herrlichem Eigengrund 1.351m²
- Mediterrane Poollandschaft mit Sandstein-Terrassen

Hervorragendes Raumkonzept mit großzügig angelegten Wohnräumen
Hochwertig ausgeführter Dichtbetonkeller mit Heimkino & Weinkeller
Moderner & offener Wohn-Essraum mit Kamin
Toller SPA-Bereich mit Sauna zum Entspannen
Pool mit Überdachung & Beleuchtung
Fußbodenheizung mit Kühlung
Gartenbewässerung PIPE LIFE
• Fix verkabelte Alarmanlage
• 3 Bäder I 3 WC
Rollläden elektronisch steuerbar
Doppelgarage mit direktem Zugang
• 4 Schlafzimmer
Entkalkungsanlage
• u.v.m.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und berate Sie gerne!

VERKAUF & BERATUNG

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: +43/699 / 17 77 99 11

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger, geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots und erfolgreichem Abschluss besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap