

## **Exklusive Villa in Ebreichsdorf – Moderner Luxus mit Pool & Dachterrasse**



**Objektnummer: 1790/56**

**Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Olszewski**

ImmoEngel GmbH  
Ilse-Buck-Straße 28 / 18  
1220 Wien

T +43 676 5767176

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























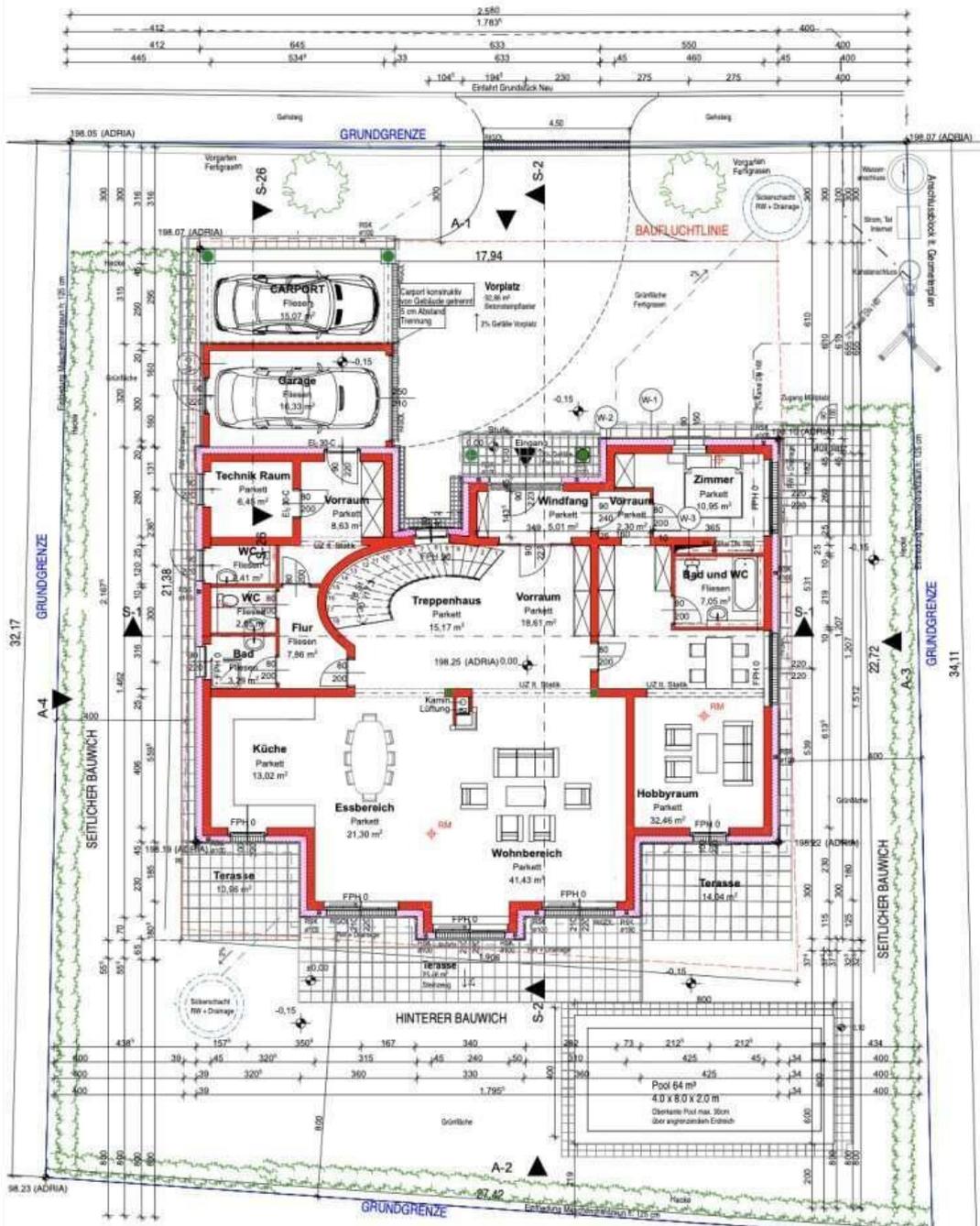


ImmoEngel GmbH  
10119 Berlin, Germany  
www.immoengel.de  
office@immoengel.de



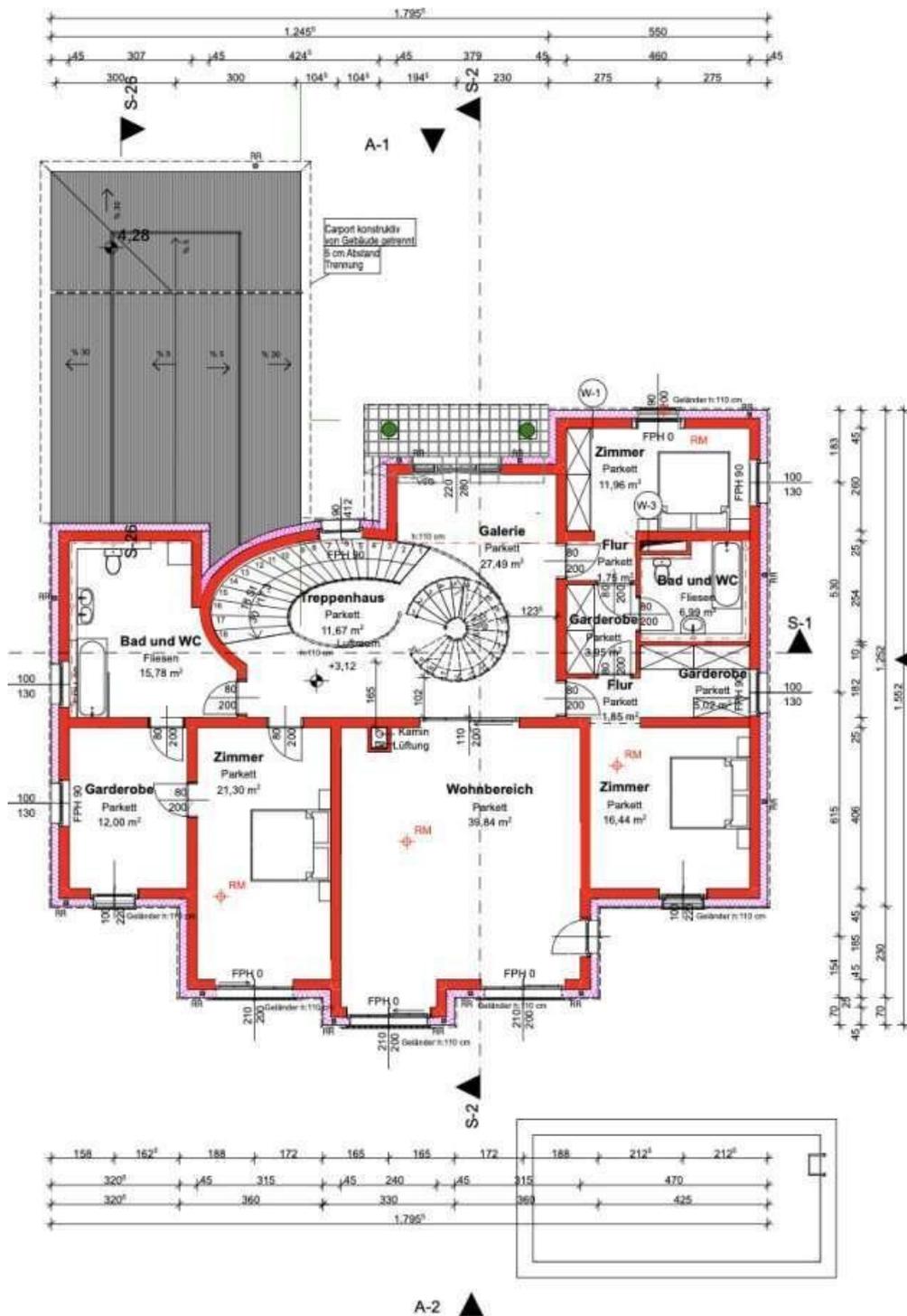
ImmoEngel Immobilien  
+49 (0)30 900011 | info@immoengel.de  
ImmoEngel Immobilien  
+49 (0)30 900171 | kontakt@immoengel.de

EUROPASTRASSE



ERDGESHOSS M 1:100

Erdgeschoss	
Carport:	15,07 m <sup>2</sup>
Garage:	16,33 m <sup>2</sup>
Technikraum:	6,45 m <sup>2</sup>
Vorraum:	8,63 m <sup>2</sup>
WC:	2,41 m <sup>2</sup>
Flur:	7,86 m <sup>2</sup>
Bad:	3,29 m <sup>2</sup>
Treppenhaus:	15,17 m <sup>2</sup>
Küche:	13,02 m <sup>2</sup>
Vorraum:	18,61 m <sup>2</sup>
Essbereich:	21,30 m <sup>2</sup>
Wohnbereich:	41,43 m <sup>2</sup>
Windfang:	5,01 m <sup>2</sup>
Vorraum:	2,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10,95 m <sup>2</sup>
Bad und WC:	7,05 m <sup>2</sup>
Hobbyraum:	32,46 m <sup>2</sup>
<b>Σ:</b>	<b>227,34 m<sup>2</sup></b>



1. Obergeschoss	
Galeri:	27,49 m <sup>2</sup>
Treppenhaus:	11,67 m <sup>2</sup>
Bad und WC:	15,78 m <sup>2</sup>
Garderobe:	12,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	21,30 m <sup>2</sup>
Wohnbereich:	39,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	16,44 m <sup>2</sup>
Flur:	1,85 m <sup>2</sup>
Garderobe:	5,02 m <sup>2</sup>
Garderobe:	3,95 m <sup>2</sup>
Bad und WC:	6,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	21,16 m <sup>2</sup>
<b>Σ:</b>	<b>173,57 m<sup>2</sup></b>



## Objektbeschreibung

Ein Haus, das beeindruckt – vom ersten Blick bis ins Detail:

Betreten Sie durch den eleganten Eingangsbereich ein Zuhause, das modernste Architektur mit behaglicher Atmosphäre verbindet. Der loftartige Wohn-Küchenbereich im Erdgeschoss fasziniert mit hohen Decken, großzügigen Glasfronten und einem fließenden Grundriss, der gesellige Abende zum Erlebnis macht. Die hochwertige Einbauküche mit Premium-Geräten lädt zum Kochen und Genießen ein, so dass an Abenden für gemütliche Stimmung gesorgt ist.

Raum zum Leben und Träumen:

Über zwei lichtdurchflutete Etagen verteilen sich 7 Zimmer, ob Arbeitszimmer oder Schlafräume bleibt Ihre Entscheidung. Es befinden sich jeweils 2 hochwertige Badezimmer auf jeder Etage und die Dachterrasse krönt das Haus – hier genießen Sie bei einem Glas Wein den Blick über die abendliche Landschaft.

Ihr privates Resort im Garten:

Der Swimmingpool glitzert im Sonnenlicht, umgeben von einer gepflegten Grünfläche und mehreren Terrassen, die Raum für Spiel, Entspannung oder sommerliche Grillabende bieten. Die Garage schützt Ihr Fahrzeug, während die hochwertige Bauqualität des Neubaus für Sicherheit und Energieeffizienz steht.

Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt:

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist eine Lebensart. Ob Sie an Familienfeste im Garten denken, stille Lesestunden in der Galerie oder den Sonnenuntergang von der Dachterrasse aus: Hier finden Sie Raum für alles, was Ihnen wichtig ist.

Zusammenfassung:

**- 370 m<sup>2</sup> Wohnfläche** (880 m<sup>2</sup> Grundstück) | **7 Zimmer** | **Neubau & Erstbezug**

- **Offenes Loft-Design:** Großzügiger Wohn-Küchenbereich im Erdgeschoß mit modernstem Anspruch
- **2 Etagen + Dachterrasse:** Raum für Privatsphäre & Entspannung mit Panoramablick
- **Eigener Swimmingpool** im gepflegten Garten – Sommerfeeling garantiert
- **Garage & hochwertige Ausstattung** – alles in makellosem Zustand

Dieses Haus vereint zeitgemäßes Design mit höchstem Komfort – ein seltenes Angebot für anspruchsvolle Käufer!

*Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie sich Luxus und Behaglichkeit verbinden lassen.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap