Einzigartige Villa mit Pool & Gartenparadies in Bestlage von Achau

Objektnummer: 1643/83

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2481 Achau
Baujahr:	1985
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	172,00 m²
Nutzfläche:	353,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	88,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	1.090.000,00 €

Provisionsangabe:

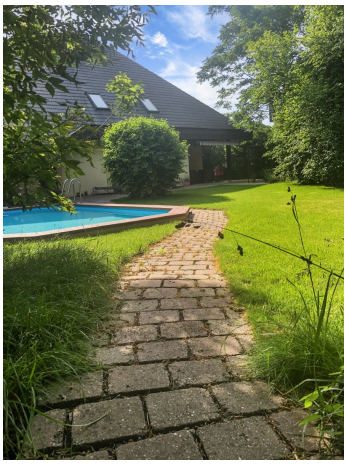
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

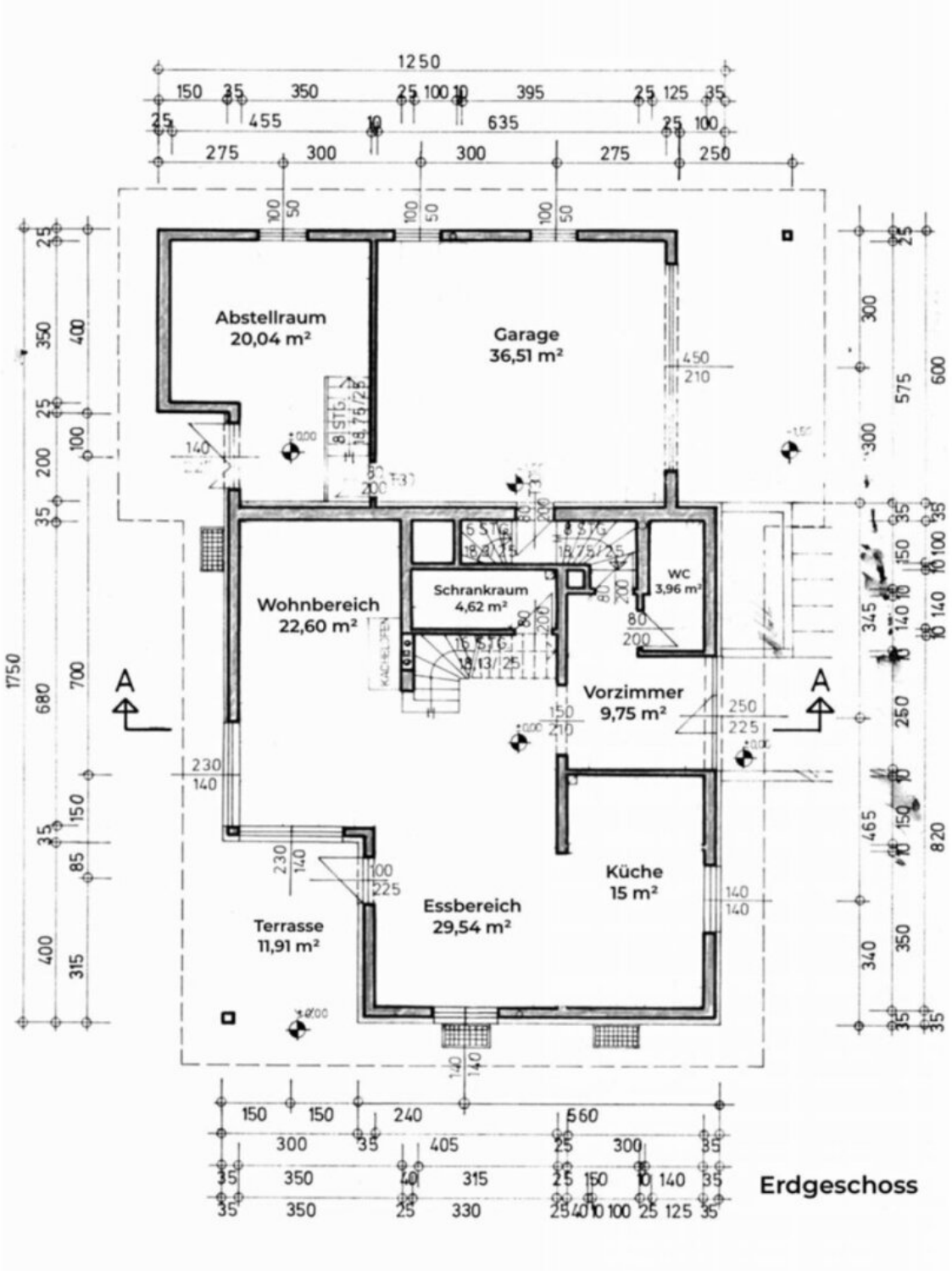
Ihr Ansprechpartner

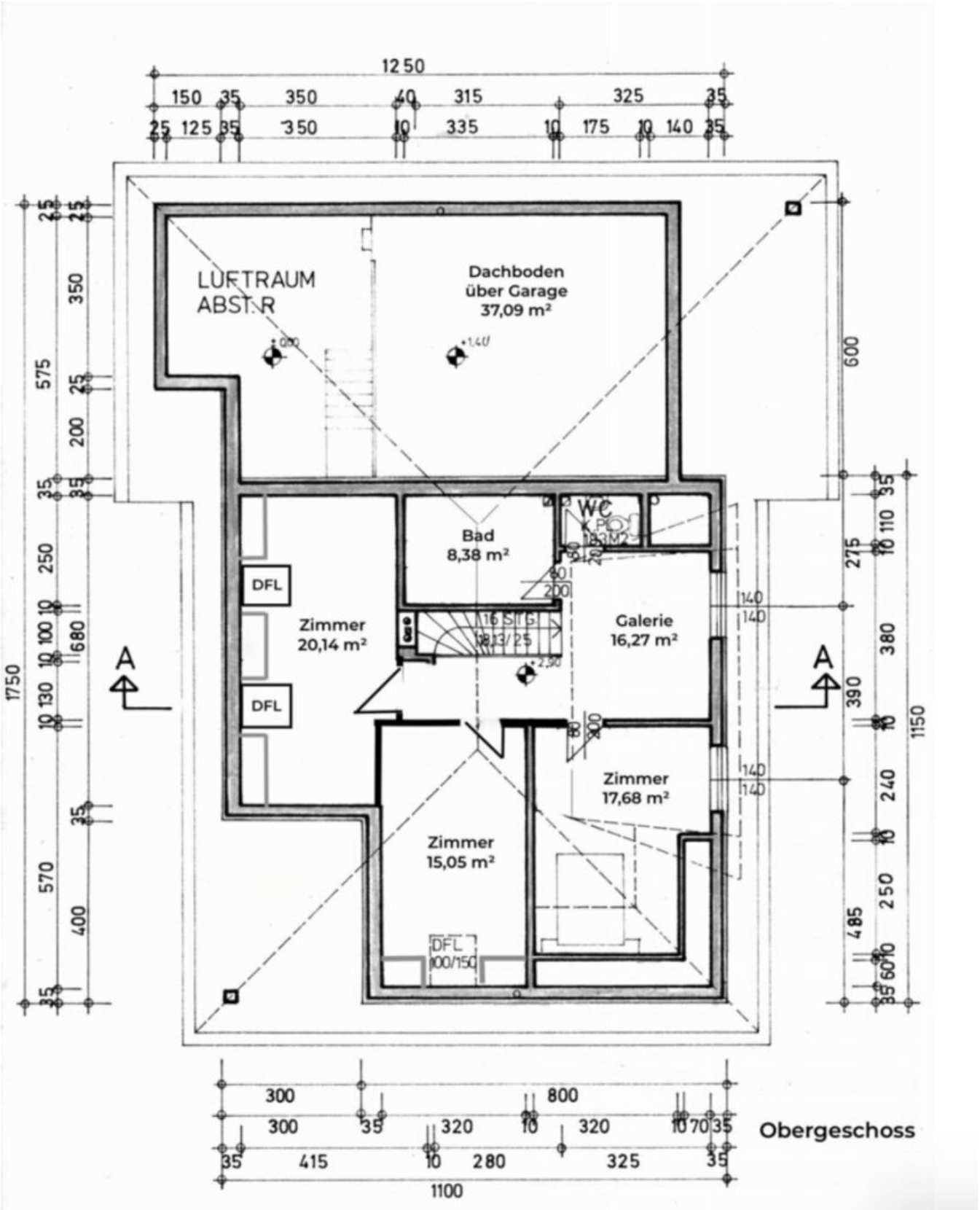
LL.B. Niki Gold

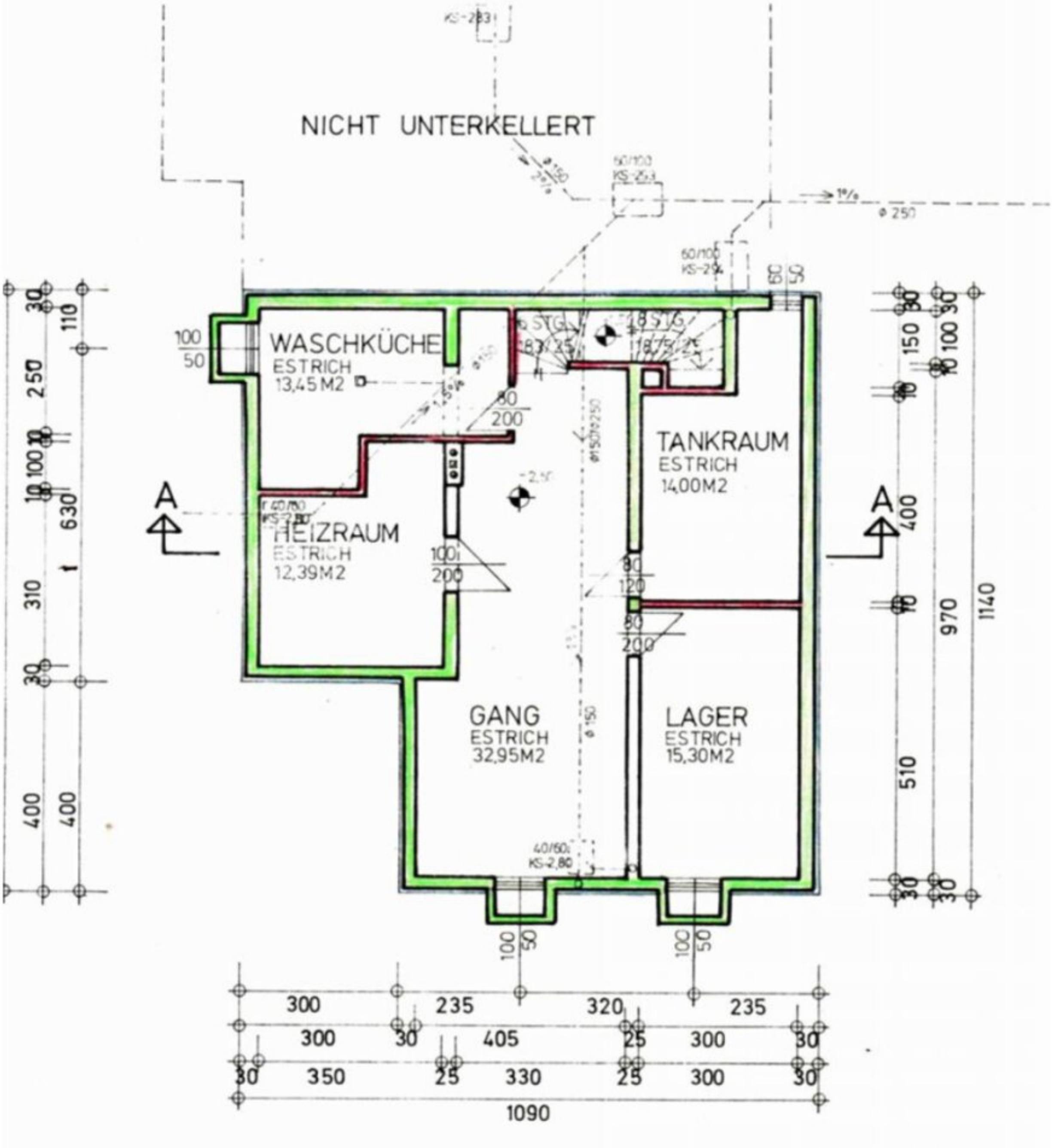
Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

9




Abstellraum
20,04 m²
Garage
36,51 m²
Wohnbereich
22,60 m²
Schrankraum
4,62 m²
WC
3,96 m²
Vorzimmer
9,75 m²
Küche
15 m²
Essbereich
29,54 m²
Terrasse
11,91 m²
A
A
Erdgeschoss


LUFTRAUM
ABST.R
Dachboden
über Garage
37,09 m²
Bad
8,38 m²
WC
Zimmer
20,14 m²
Galerie
16,27 m²
Zimmer
17,68 m²
Zimmer
15,05 m²
DFL
DFL
DFL
100/150
A
A
Obergeschoss



NICHT UNTERKELLERT
WASCHKÜCHE
ESTRICH
13,45 M2
HEIZRAUM
ESTRICH
12,39 M2
TANKRAUM
ESTRICH
14,00 M2
GANG
ESTRICH
32,95 M2
LAGER
ESTRICH
15,30 M2
A
A
1090
1140
970

Objektbeschreibung

Wohnoase mit Gartenidylle & Pool – exklusives Einfamilienhaus in Achau mit Ruhe, Privatsphäre und Qualität.

2011 umfassend saniert, hochwertig ausgestattet und mit viel Liebe gepflegt: Dieses besondere Ziegelmassivhaus begeistert mit ca. **172 m² Wohnfläche**, einem idyllischen **Grundstück von 1.115 m²** und zusätzlichen Highlights wie Keller, Dachboden und Doppelgarage – ein einzigartiges Zuhause für Menschen mit Anspruch. Hier vereinen sich Privatsphäre, Natur und Exklusivität zu einem Zuhause auf ingesamt **353,73 m² Nutzfläche** , das keine Wünsche offenlässt.

Das Haus – großzügig, hochwertig, mit Liebe zum Detail

Bereits der erste Eindruck überzeugt: Über eine Steintreppe gesäumt von Sträuchern und blühenden Pflanzen, gelangen Sie in den imposanten Eingangsbereich. Schon hier empfängt Sie ein einladender Anblick, der den hochwertigen und liebevoll gestalteten Charakter des gesamten Anwesens widerspiegelt. Es erwartet Sie eine praktische Garderobe, ein Gäste-WC und der direkte Zugang zur Garage und in den großzügigen Keller.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Marken-Einbauküche der Marke DAN, ausgestattet mit hochwertigen Geräten und einem stilvollen Barelement – perfekt für das schnelle Frühstück am Morgen. Der Essplatz bietet Raum für bis zu 10 Personen, während der gemütliche Wohnbereich mit dem gemauerten Kachelofen zu entspannten Abenden einlädt und auch an kühlen Tagen angenehme, wohlige Wärme spendet.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die teils überdachte Terrasse, die nahtlos in den traumhaft angelegten Garten übergeht. Hier lassen sich gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden genießen – ein wahres Outdoorparadies zum Entspannen, Kochen und Chillen.

Für praktischen Komfort sorgt, ebenfalls im Erdgeschoss, der Abstellraum mit Wäscherutsche, die direkt in den Hauswirtschaftsraum im Keller führt.

Rückzugsorte im Obergeschoss

Über eine elegante Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das als privater Rückzugsort gestaltet ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine helle, offene Galerie empfängt Sie hier und schafft ein Gefühl von Großzügigkeit und Leichtigkeit. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Eckbadewanne, einer Dusche, einem

Waschtisch sowie einem Bidet und lädt zum Entspannen ein.

Eine separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort.

Drei weitere Räume stehen Ihnen zur Verfügung und können individuell als Schlafzimmer, Büro, begehbarer Kleiderschrank oder Hobbyraum genutzt werden – ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.

Besonders attraktiv: Der angrenzende, derzeit nicht ausgebaute Dachboden mit rund 36 m² Nutzfläche bietet die Möglichkeit, bei Bedarf ein weiteres großzügiges Zimmer zu schaffen und so zusätzlichen Wohnraum mit bis zu 50 m² für Familie, Gäste oder Hobbys zu gewinnen.

Garten & Outdoorbereich – Ihr privates Refugium

Der Garten ist eine grüne Oase: gepflegte Rasenflächen, alte Bäume und blühende Sträucher, die Schatten spenden und Energie geben. Hier genießen Sie absolute Privatsphäre – keine neugierigen Blicke von Nachbarn, sondern pure Ruhe.

Highlights im Garten:

- 7 x 4 m großer Pool mit Solarheizung (Poolpumpe kürzlich erneuert)
- idyllischer Gartenpavillon
- automatische Bewässerungsanlage (eigener Brunnen)
- viel Platz für Ruhe & Schattenplätze

Selbst im Hochsommer bleibt es im Garten und im Wohnhaus angenehm kühl – dank der dichten Bepflanzung und der geschützten Lage.

Der großzügige Keller bietet mit seinen ca. 88 m² viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Neben einem praktischen Hauswirtschaftsraum mit direktem Anschluss der Wäscherutsche vom Erdgeschoss, finden sich hier mehrere weitere Räume, die sich ideal als **private Wellnessoase mit Sauna**, als Fitnessraum oder als gemütlicher Hobbybereich nutzen lassen. Auch für Stauraum und ein Weinlager ist hier ausreichend Platz vorhanden.

Die **Doppelgarage** mit ca. 36 m² ist mit einem modernen, elektrischen Sektionaltor

ausgestattet und bietet bequem Platz für zwei Fahrzeuge. Von hier aus gelangen Sie trockenen Fußes direkt ins Wohnhaus – ein unschätzbarer Vorteil bei jedem Wetter.

Zusätzlich steht Ihnen eine **Werkstatt** mit ca. 20 m² zur Verfügung, die sowohl vom Wohnhaus aus über die Garage als auch direkt vom Garten aus zugänglich ist. Dieser durchdachte Zugang macht sie perfekt für Hobbyhandwerker oder für Gartenarbeiten – alles ist praktisch und schnell erreichbar.

Ausstattungshighlights

- Fußbodenheizung (EG, OG & Keller)
- hochwertige Weizer Parkettböden (2011)
- elektrische Außenrollos (EG)
- Wärmepumpe mit Brunnen (Kompressor & Wärmetauscher 2020 erneuert)
- Wärmedämmfassade
- Alarmanlage
- elektrisches Einfahrts- & Garagentor
- hochwertiger schmiedeeiserner Zaun & Kupferdachrinnen

Lassen Sie sich verzaubern – jetzt das Video zur Immobilie ansehen und schon vorab das besondere Wohngefühl erleben!

hier klicken und Video ansehen

Toplage in Achau – ruhig & bestens angebunden

Das charmante Einfamilienhaus liegt in einer der begehrtesten Lagen von Achau, umgeben von viel Grün und herrlicher Ruhe. Trotz der idyllischen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Kindergarten, Volksschule, Nahversorger und Freizeitangebote befinden sich direkt im Ort.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze oder die U1 in Oberlaa in wenigen Minuten. Der modernisierte Bahnhof Achau bietet schnelle Zugverbindungen nach Wien und Wiener Neustadt – ideal für Pendler. Auch das SCS Shopping Center liegt nur 10 Autominuten entfernt.

Freizeitliebhaber genießen die Nähe zu den Laxenburger Schlossparks, Radwegen und Golfplätzen – perfekt für Erholung und sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür.

Mein Service

Ich lade Sie herzlich ein, diese außergewöhnliche Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen. Dieses Haus ist mehr als nur ein Gebäude – es ist ein Ort, an dem Sie Kraft tanken, durchatmen und das Leben genießen können.

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.500m
Schule <1.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <7.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap