

## Exklusive Villa in Anif



Garten

**Objektnummer: 513/2960**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5081 Anif
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	5.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dr. Berndt KRETSCHMER

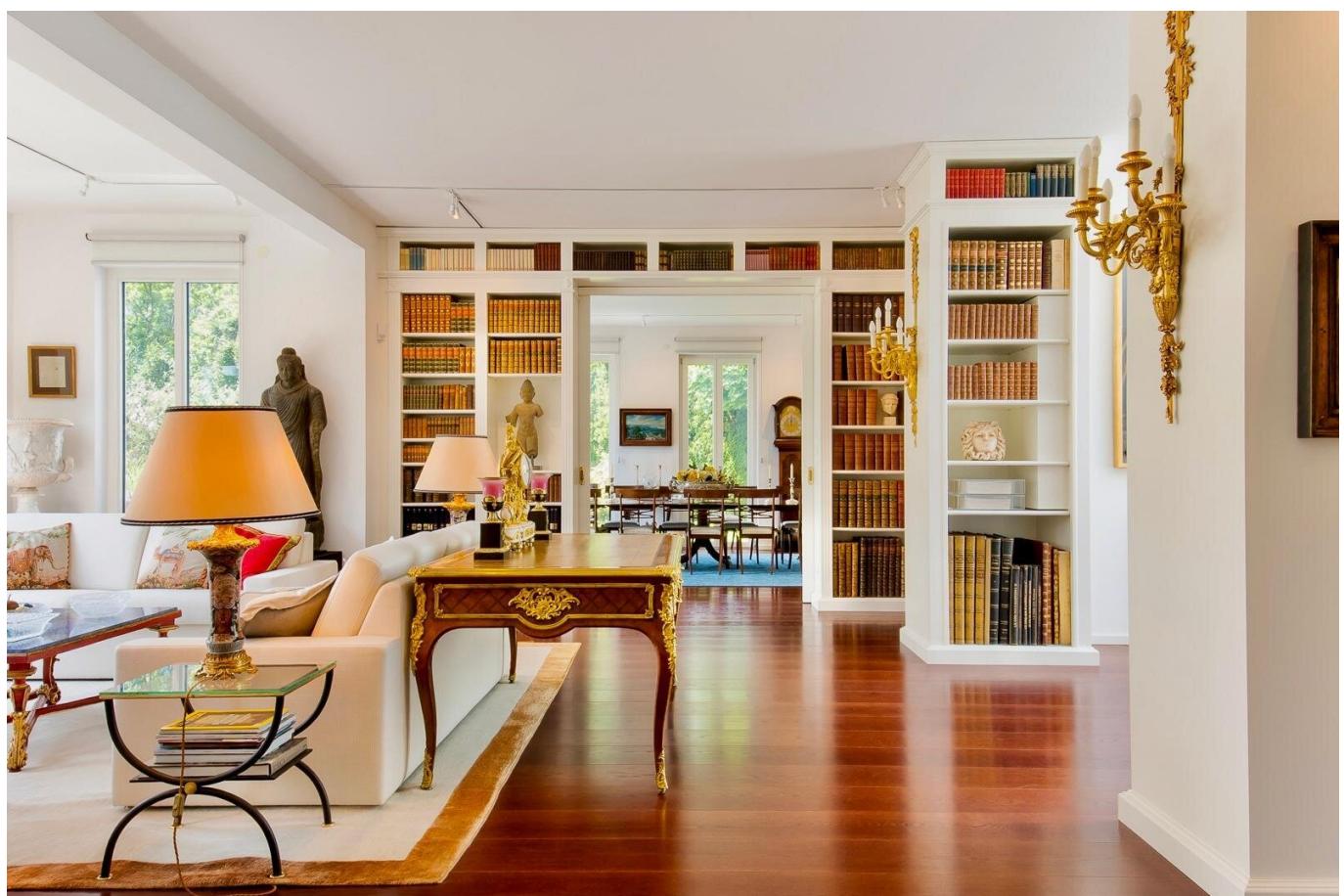
Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg

T +43 662 65 85-110

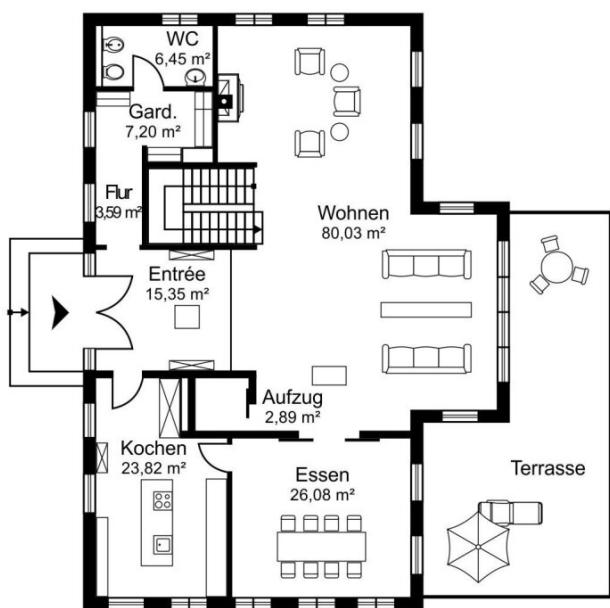
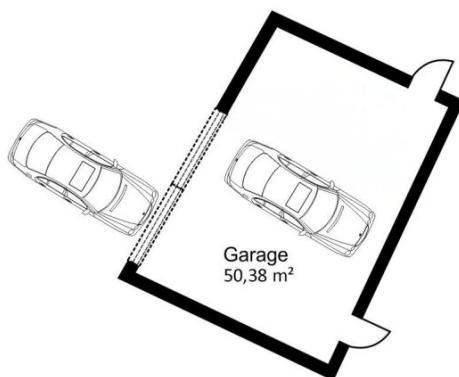


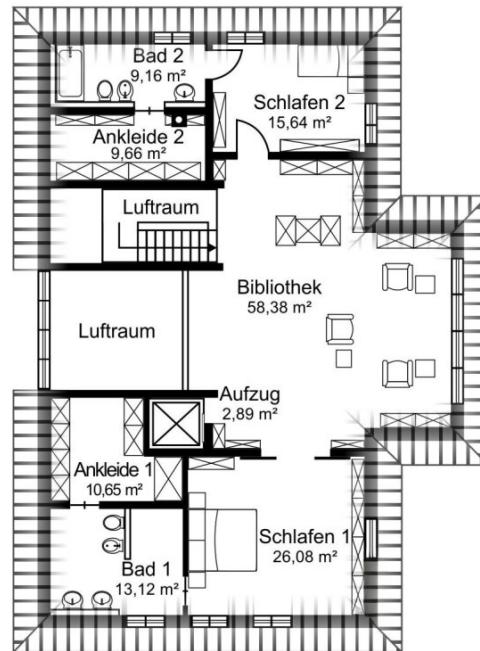
Mitglied des  
immobilienring.at

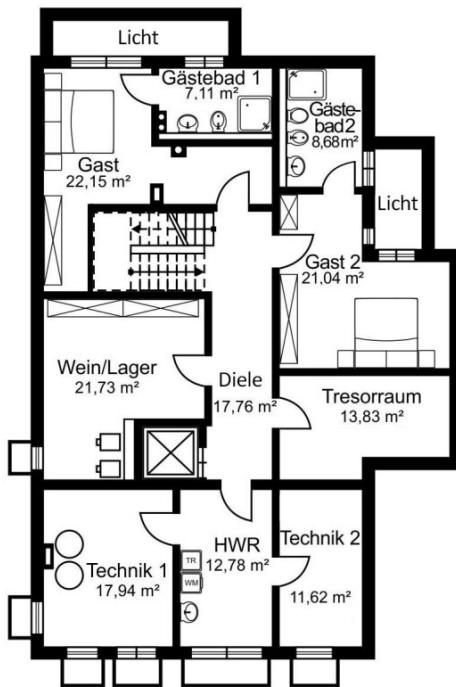
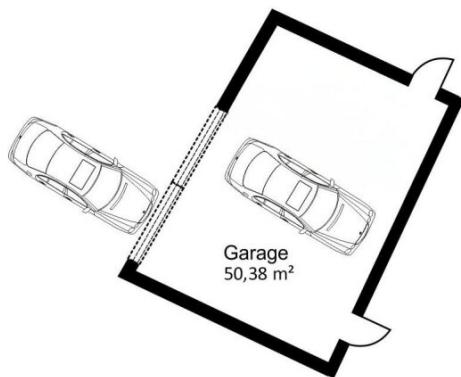
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











## Objektbeschreibung

Bei der baulichen Ausführung und Ausstattung wurden keine Kompromisse eingegangen und standen höchste Qualität, Langlebigkeit sowie Nachhaltigkeit der Materialien im Vordergrund, und floss die

Erfahrung des Bauherrn sowie der beauftragten renommierten Firmen ein. Das junge Haus und der liebevoll angelegte Garten präsentieren sich in makellos gepflegtem Zustand.

Mit einer Stockwerksfläche von über 150 m<sup>2</sup> verteilt sich die Wohnfläche von über 370 m<sup>2</sup> auf zweieinhalb Ebenen, die mit einem Personenaufzug verbunden sind. Damit ist das Haus auch altersgerecht und barrierefrei.

Mit Raumhöhen von 3 Meter, auch im Untergeschoss, zeichnet das Haus eine gerade in Anif mit seinen restriktiven Bauvorschriften selten zu findende Luftigkeit und Großzügigkeit aus. Neben den vielen Komfortmerkmalen beeindruckt die hohe Energieeffizienz des Hauses (HWB 25!), mit der es weitgehend energieautark ist.

Das Erdgeschoss ist dem Wohnen gewidmet, bereits beim Eingang beeindruckt das bis unter das gläserne Dach offene Foyer, der über 60 m<sup>2</sup> große mittig angeordnete Wohnbereich mit Ausgang

auf die Gartenterrasse sowie anschließendem großem Speisezimmer auf der Westseite sowie Kaminbereich auf der Ostseite. Die zeitlos gestaltete Küche ist mit edlem Natursteinoberflächen und

hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet.

Das Obergeschoss beherbergt zwei von der zentralen Bibliothek erschlossene große Master-Bereiche mit En-Suite Bädern (ca. 35 m<sup>2</sup> und ca. 50 m<sup>2</sup>). Das Untergeschoss bietet zudem zwei tagesbelichtete

Gäste-Suiten mit En-Suite Bädern und WCs (ca. jew. 30 m<sup>2</sup> ), einen klimatisierten Weinkeller, einen begehbaren Tresorraum, einen Hauswirtschaftsraum sowie zwei Haustechnikräume mit State-

of-the-Art Ausstattung.

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels im Untergeschoss untergebrachter Luft-Wärmepumpe mit großzügig dimensionierter Photovoltaik-Anlage mit ebensolchen Zwischenspeichern. Eine Wallbox für Elektromobilität befindet sich in der Garage, die auch in den Nachtstunden mit eigenem Strom gespeist werden kann. Für alle Fälle besteht auch ein Notstromaggregat.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

#### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN