

## **Leistbare Traumvilla - Ideal auch für Kanzleien, Agenturen oder Dienstleister**



**Objektnummer: 937**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	430,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	545,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	2.380.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.366,97 €

## Ihr Ansprechpartner

### ING. Christian Domnanovich

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

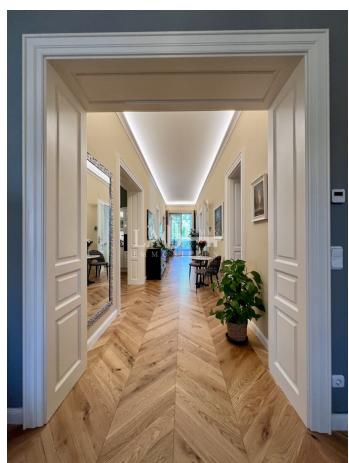
T +43 664 247 77 24

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









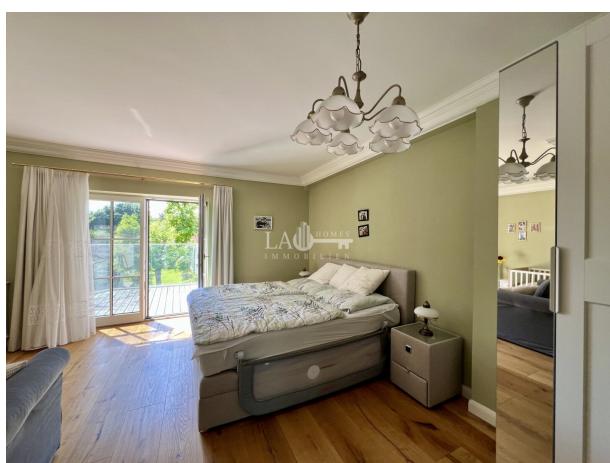




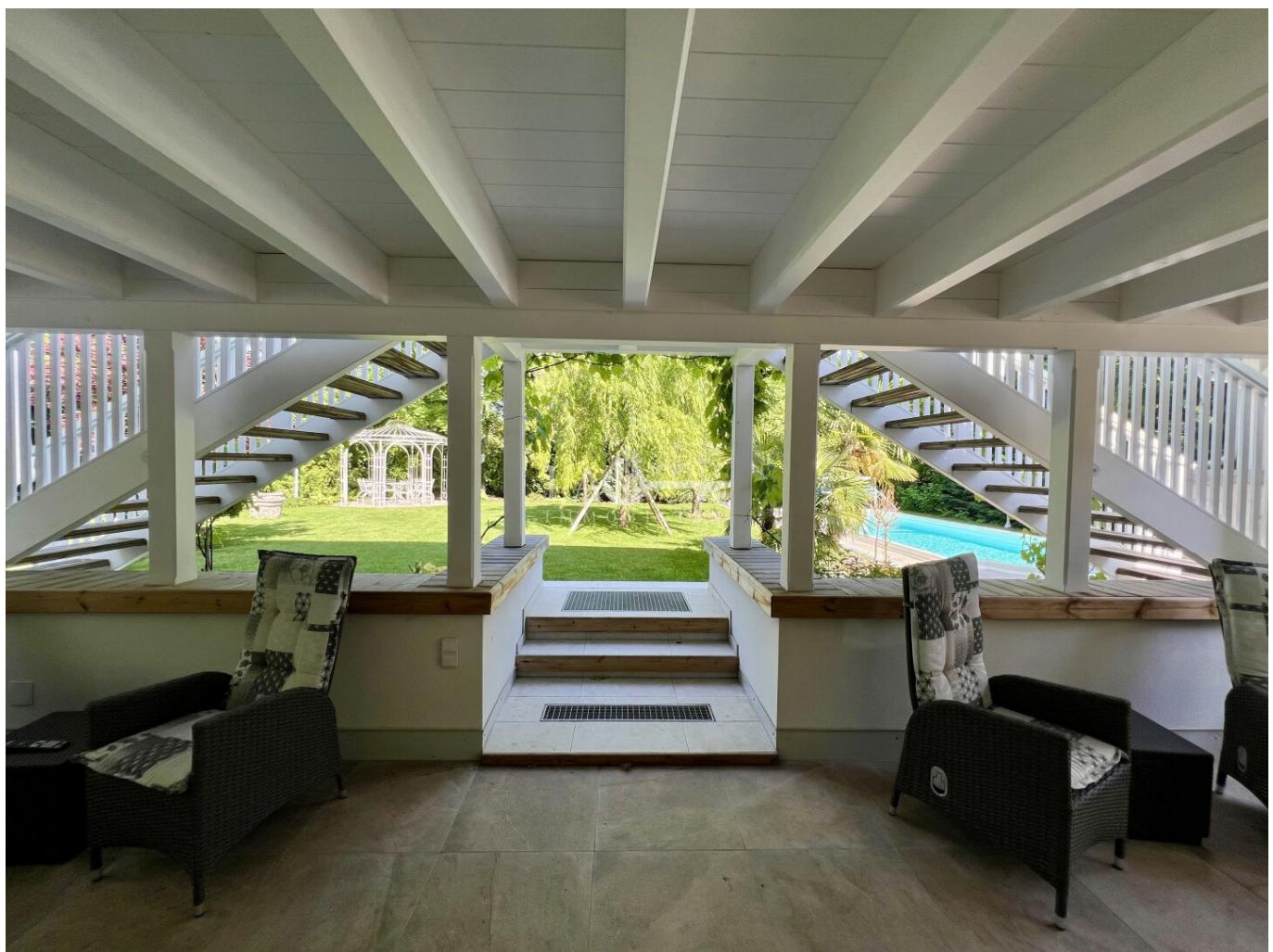






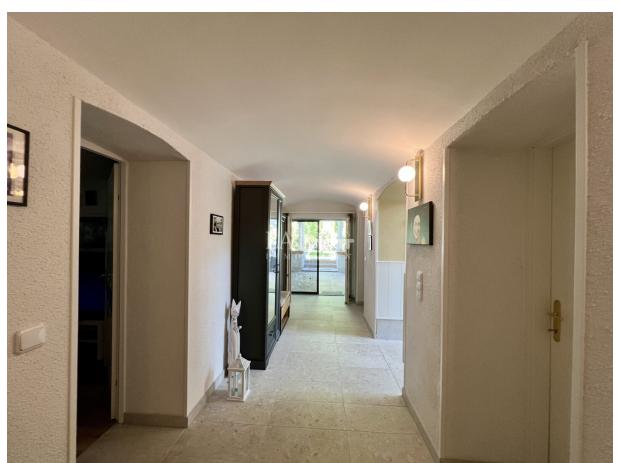






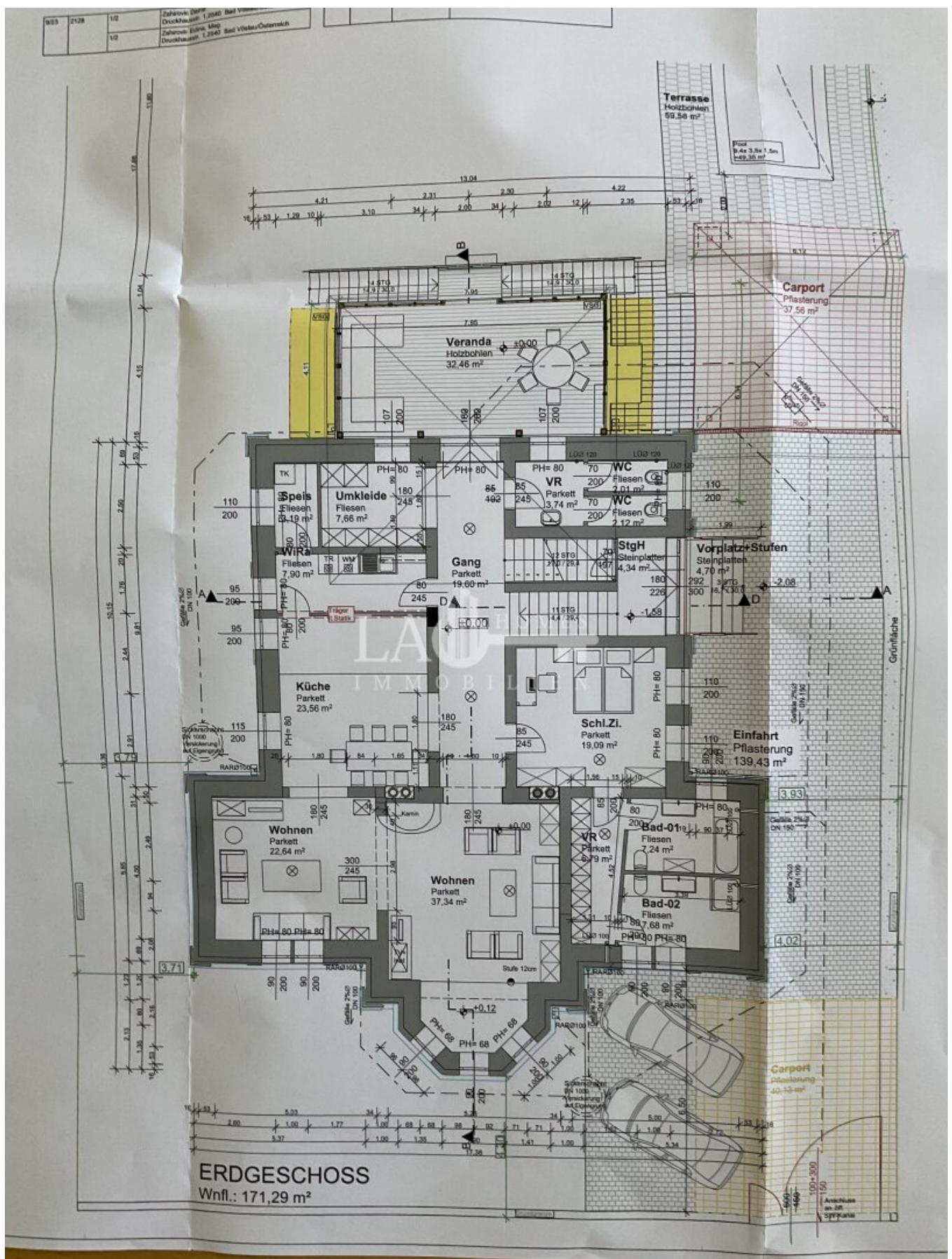










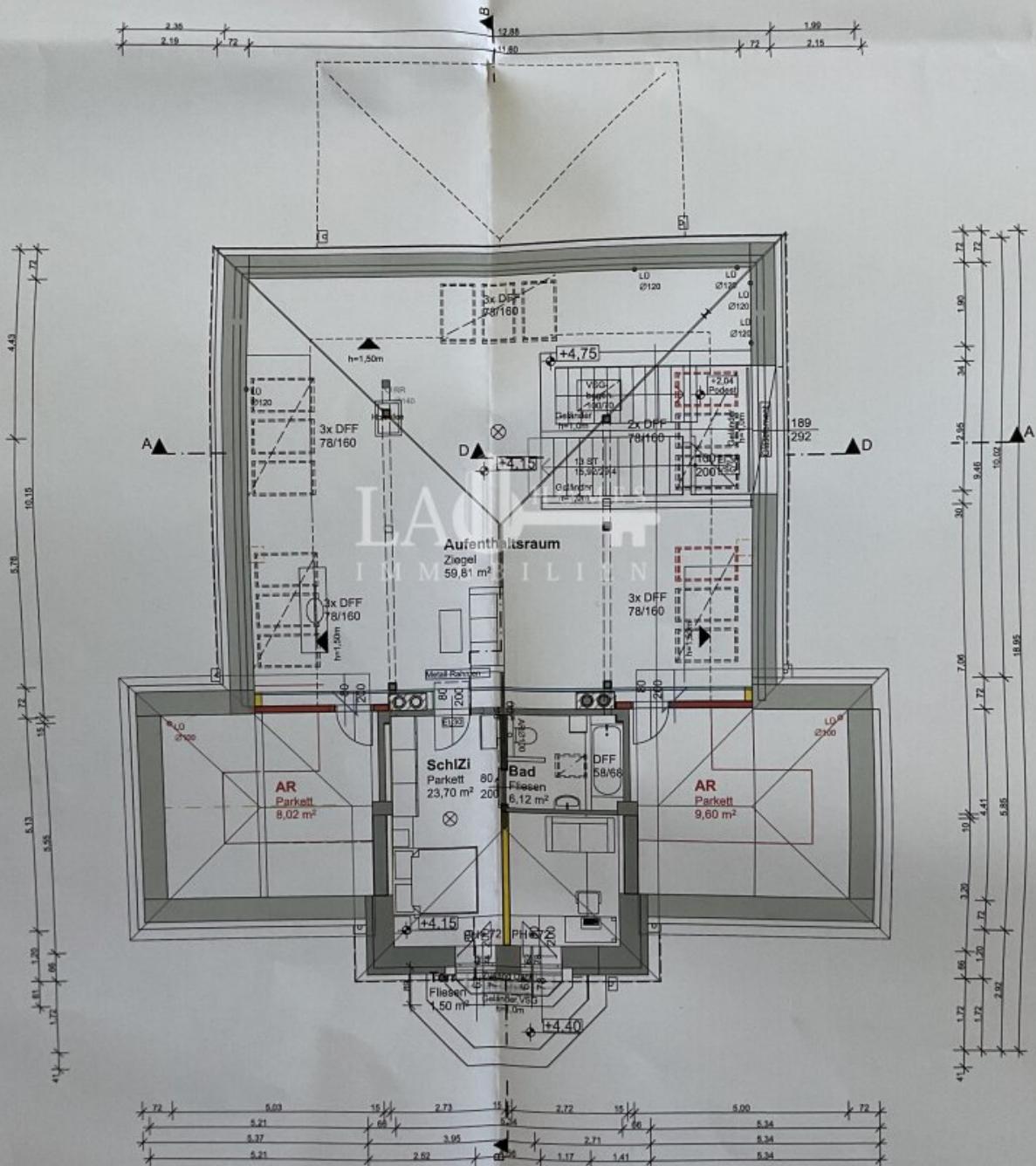


Nachweis  
Verbaute Fläche:  
Bestand: 243,00m<sup>2</sup>  
Neu: 37,71m<sup>2</sup> 46-06m<sup>2</sup>  
Ges.: 280,71m<sup>2</sup>  
Grundstück nach Zusammenlegung lt. Grundbuch  
Ges.: 1196,00m<sup>2</sup>

$$418,60\text{m}^2 = \text{zul. Verb. } 35\% \text{ von } 1196\text{m}^2$$

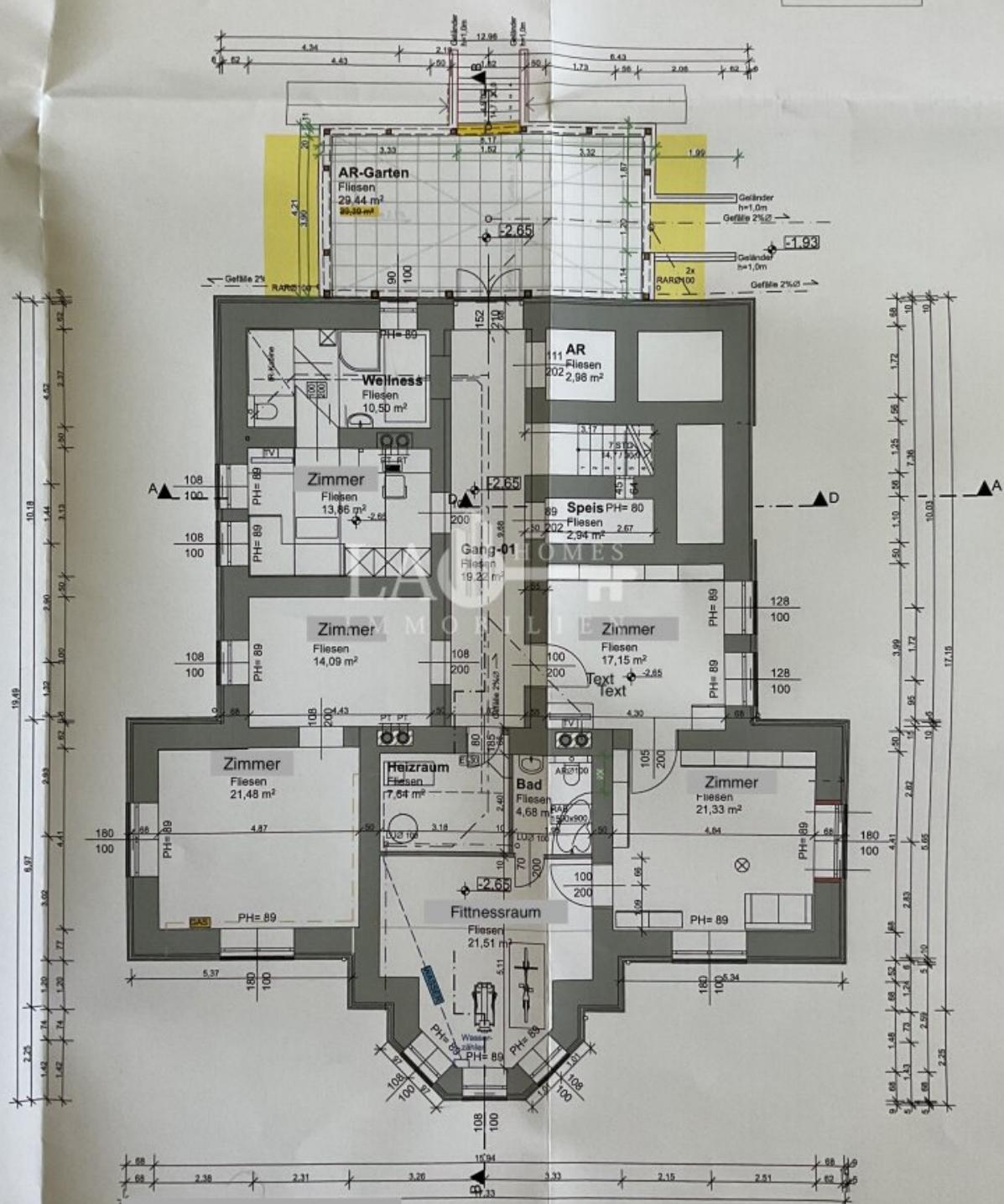
$$280,71\text{m}^2 \quad 280,06\text{m}^2 = 23,5\% \quad 24,2\%$$

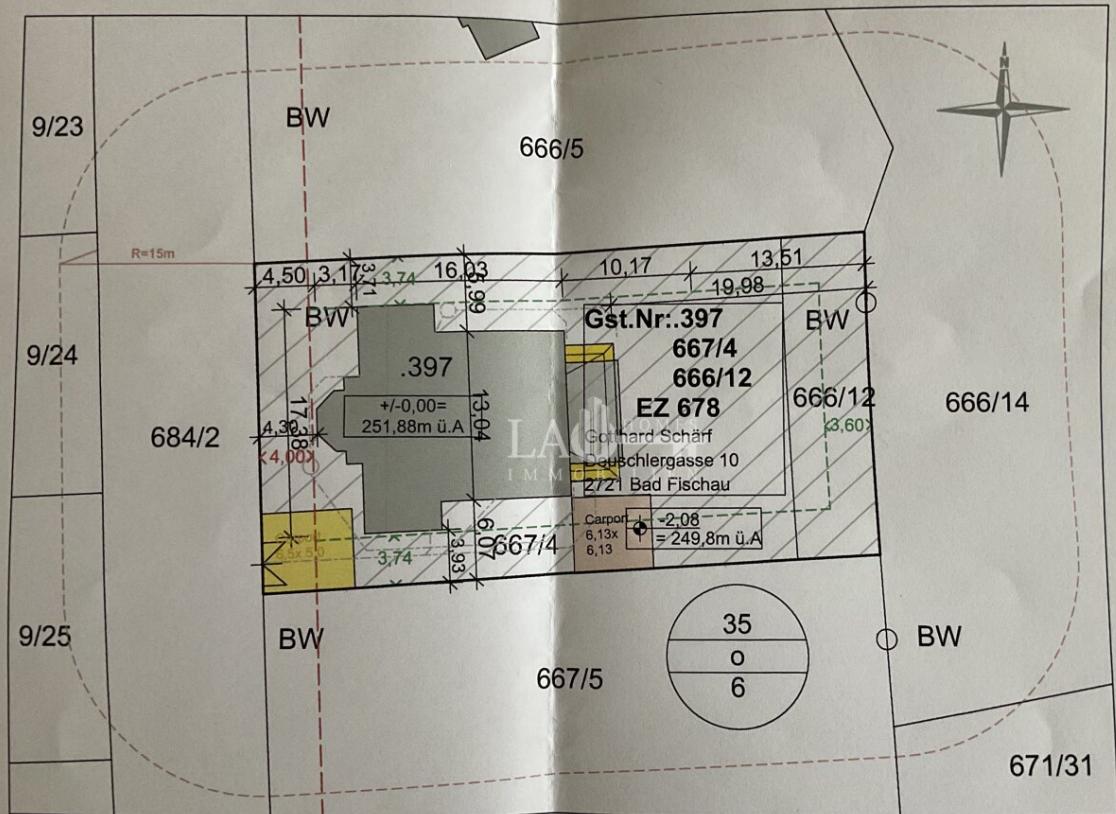
=> erfüllt



## OBERGESCHOSS

Wnfl: 99,69 m<sup>2</sup>





# LAGEPLAN M1:500

# Objektbeschreibung

**Energieautark und Leistbar - Ein Leben in Exklusivität und Komfort**

**Ideal auch für Kanzleien, Agenturen oder Dienstleister - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.**

Erleben Sie ein Leben in Exklusivität und Komfort in dieser **herrlichen Stadtvilla im Herzen von Bad Vöslau**.

Bei der **technischen und baulichen Ausführung** wurde auf den **höchsten Energiestandard** geachtet.

Eine PV Anlage, 2 Luftwärmepumpen, 2 Elektroladestationen, Speicherbatterie und ein Kamin machen dieses Anwesen einzigartig und auch für Familie leistbar - **keine Angst vor einen Blackout**.

**Die Villa bietet sich sowohl als exklusives privates Refugium als auch als eindrucksvoller Standort für repräsentative Unternehmensaktivitäten an.**

Nach einer äußerst geschmackvollen und stilsicheren **Generalsanierung 2023 (kommt einen Neubau gleich)** wird dieses Anwesen selbst höchsten Ansprüchen gerecht und bietet einen **anspruchsvollen & entspannten Lifestyle**.

Hohe, salonartige Räume prägen das Ambiente. Mit perfekter Lage, traumhaftem Garten, großzügigen Räumlichkeiten ist diese Villa ein wahres Juwel.

Der **uneinsehbare**, sehr gepflegte **Garten** mit immergrünen Pflanzen bietet ein **hohes Mass an Privatsphäre** und beinhaltet zudem einen **großen Kinderspielplatz mit hohen Sicherheitsstandards**.

Die **Beleuchtung im Außenbereich** setzt stilvolle Akzente - welche die Gartenlandschaft imposant in Szene setzt. Ein **Mähroboter** sorgt für einen immer perfekt gemähten Rasen.

Alle Räume sind mit **Internet** ausgestattet und zudem finden sich **7 TV** - Geräte im Innen- und Aussenbereich. Eine **Videoüberwachung** sorgt für Ihre Sicherheit.

Kaum eingetreten, lassen die großzügigen Dimensionen sofort die Erwartungen steigen.

## **Zwischengeschoss:**

Ein großzügiges Foyer samt Garderobe mit Zugang auf die Veranda empfängt Sie und führt zu einem anregenden Salon/Kaminzimmer mit Blumenerker - ideal für repräsentative Empfänge

und gesellige Abende.

Das Zwischengeschoss ist offen, luftig und mit hohen Durchgängen gestaltet.

Die große, offene Küche mit Kochinsel bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen.

Eine südlich ausgerichtete **Holzveranda** mit großzügigen Abgang in den Garten lädt zum Verweilen ein - ein kleines Paradies, das keine Wünsche offen lässt.

Das idyllische große Grundstück mit altem Baumbestand und **Pool** sind ein weiteres Highlight dieses einzigartigen Anwesens - der gepflegte **Garten ist eine Oase der Ruhe und Schönheit.**

- Repräsentativer Gangbereich mit Zugang auf die große Veranda und Garten
- Küche mit Vollausstattung und Kochinsel
- behaglicher Essbereich
- Wohnbereich mit Erker und Kaminofen
- Schlafzimmer mit Schrankraum und 2 Bädern en suite - für Sie und für Ihn
- 2 Gäste - WC
- Garderobe
- Abstellraum
- große Veranda (ca. 32 m<sup>2</sup>)

#### **Obergeschoss:**

**Licht, Luft und Freiheit** - der **loftartige Wohnbereich** im Obergeschoss beeindruckt mit

freien **Deckenbalken** und Fensterfronten, die für eine helle, einladende Atmosphäre sorgen.

Dieses **offene und flexible Raumkonzept** bietet das perfekte Zuhause für Individualisten mit den allerhöchsten Ansprüchen - zusätzlich zur **Fußbodenkühlung** ist auch eine **Klimaanlage** vorhanden.

Zudem beinhaltet es ein **Appartement mit Bad en suite** und einer **Veranda** mit einer tollen Aussicht und **2 Dachräume** welche noch zusätzlichen Stauraum bieten.

- großzügiger Wohnbereich mit Essplatz und freien Deckenbalken
- Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Bad mit Dusche und WC

#### **Untergeschoss:**

Hier wurden noch zusätzlich **Wohnfläche** geschaffen - mit Zugang auf die große Veranda und in den Garten.

Das Untergeschoss umfasst **sechs helle Räume und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Kanzleien, Agenturen oder Dienstleister.**

Zusätzlich zur Fußbodenheizung ist das gesamte Untergeschoss mit einer Sockelheizung versehen - jeder Raum verfügt über eine separate Steuerung und Wohnraumlüftung.

- 4 Zimmer mit Tageslichtfenster
- Bad mit WC und Wanne
- Bad mit Dusche und WC
- Fitnesraum mit Infrarotkabine und Tageslichtfenster
- Arbeits-Büroraum mit Tageslichtfenster

- Technikraum
- Gangbereich mit Zugang auf die Veranda und Garten

## **Highlights:**

- Fußbodenheizung mit Kühlung
- 2 Luftwärmepumpen ( Vaillant )
- PV - Anlage (13,75 kW)
- 2 Elektroladestationen
- Speicherbatterie (10 kW)
- Wandsockelheizung im Untergeschoss
- alle Räume im UG mit Raumlüfter von Vaillant - ergibt ein besonderes Raumklima
- Einzelraumsteuerung für jeden Raum
- Zisterne
- gesamte Wasserversorgung geht über eine Granderwasseranlage
- Wärmedämmung - Außenwände alle 60 cm + Dämmung und neuer Fassade (20cm) = 80cm (Thermocode innen)

- Innenwandstärken 30 cm
- Kamin im Wohn-Essbereich (10kW) - sorgt für eine gemütliche Atmosphäre
- Böden - Landhausstil Eiche - gebürstet, naturgeölt
- Obergeschoss - Eiche Country - gebürstet, matt und versiegelt
- Alt-Wien Türen
- 60 x 60 Marmorfliesen
- Pool - 9,5 x 3,37 x 1,5 mit Überdachung + Luftwärmepumpe für heizen und kühlen
- großer Garten - mit einem automatischen Bewässerungssystem und Pavillon
- Carport
- 6 befestigte PKW- Plätze

#### **Resümee:**

**Diese Villa vereint Komfort & Praktikabilität und bietet seinen Besitzern die einzigartige Möglichkeit, das Leben in einer der besten Lage von Bad Vöslau zu genießen.**

Dieses Anwesen ist mehr als nur eine Immobilie – **für Menschen, die Wert Ruhe und Authentizität legen, gleichzeitig aber auf eine hervorragende Erreichbarkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten nicht verzichten möchten.**

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Anwesen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

0664 24 777 24

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap