

Architekten Villa I Kirchstetten I 365 m² - 6 Zimmer I Infinity Pool I Sauna I Whirlpool I Garten & Terrassen I Garage



Objektnummer: 8056/165

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3062 Kirchstetten
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	365,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 35,19 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,66
Kaufpreis:	1.378.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Denise Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 St.Pölten

T +43 660 255 99 01
H +43 660 255 99 01

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

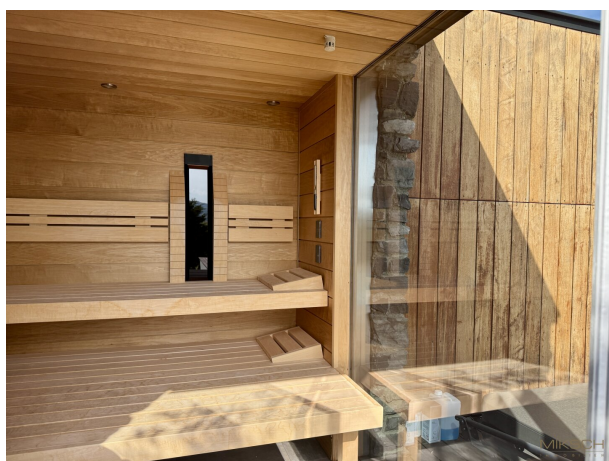










































ANSICHT VON NORDWESTEN - ZUFAHRT UND NEBENGEBÄUDE

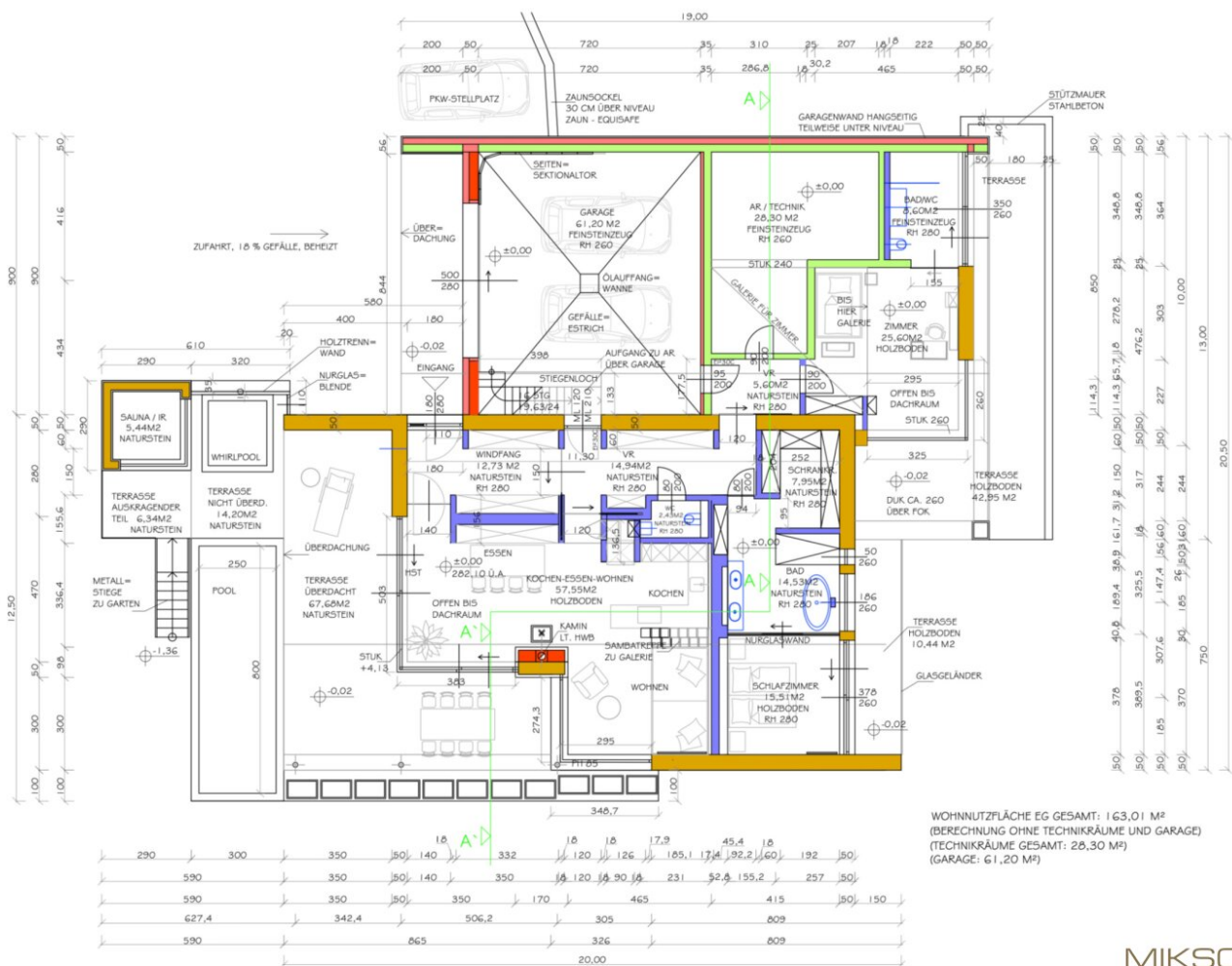


ANSICHT VON OSTEN

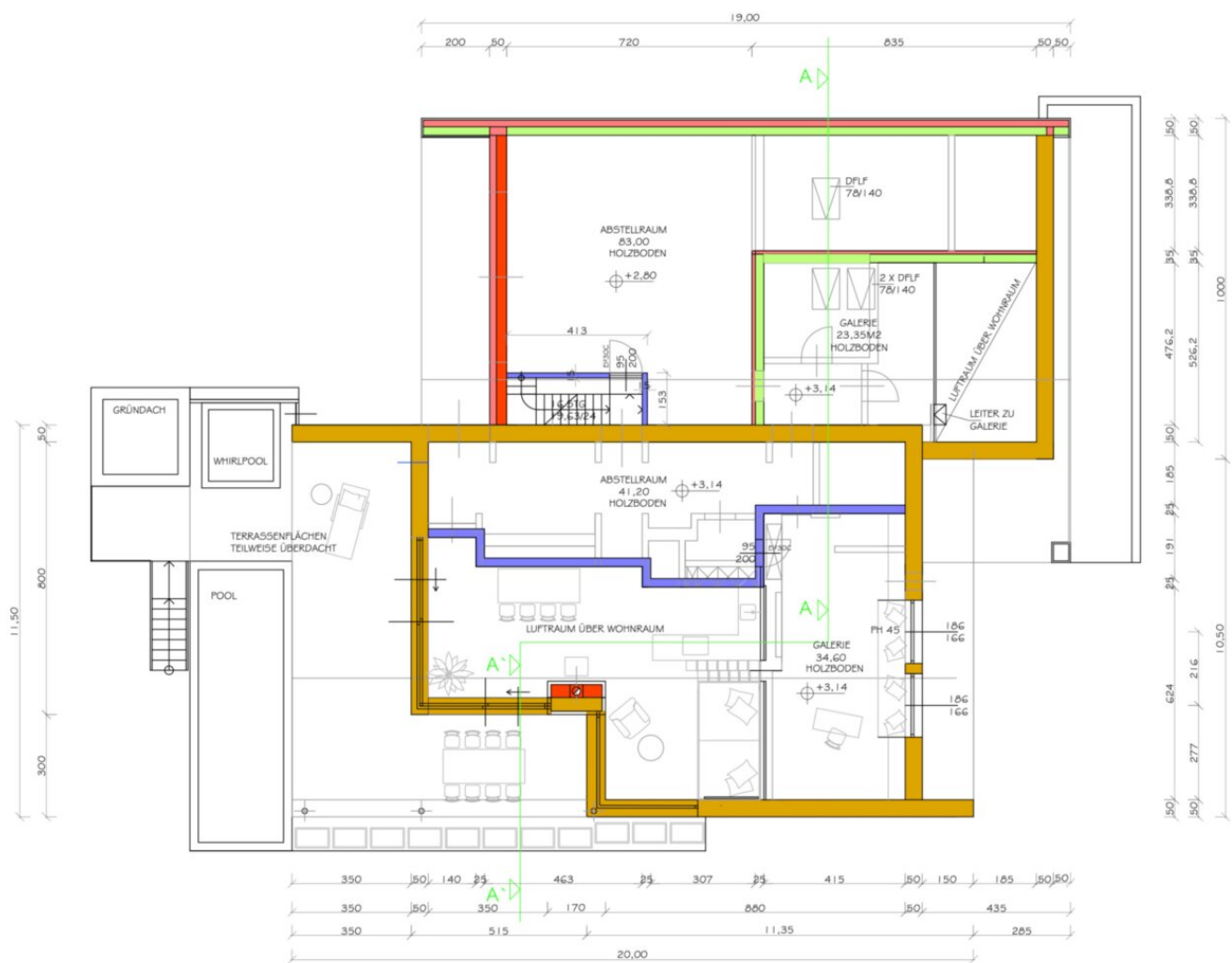


ANSICHT VON WESTEN

HÖHE HAUS
ÜBER BEST. NIVEAU
IM SCHNITTBEREICH -
MAXIMALE HÖHE 745 CM
ÜBER VORST. NIVEAU



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100



GRUNDRISS AR IM OBERGESCHOSS M 1:100

NUTZFLÄCHE AR GESAMT: 121,20 M²

NUTZFLÄCHE GALERIE GESAMT: 57,95 M²

Objektbeschreibung

Diese exklusive Immobilie in Kirchstetten vereint modernes Design, höchste Bauqualität und ein unvergleichliches Wohnambiente in absoluter Ruhelage. Auf großzügigen ca. 365 m² Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück mit 1.943 m² erwartet Sie eine 6-Zimmer Villa die keine Wünsche offenlässt.

Key Facts:

- 365 m² Wohnfläche
- 1.943 m² Grundstück
- BJ 2017
- 6 Zimmer
- absolute Ruhelage – ideale Kombination aus Natur und Privatsphäre
- offener Wohn-/Essbereich mit Kamin und Galerie
- Infinity Pool
- Whirlpool & Sauna
- Fitnessraum
- mehrere Terrassenflächen (überdacht & offen)
- großzügiger Garten mit Grün- und Fernblick

- hochwertige Einbauküche mit Natursteinoberflächen
- Galerie mit Blick in den Wohnbereich
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Photovoltaik
- Alarmanlage & Smart-Home-Features
- Garage + zusätzliche Stellplätze/Nebengebäude
- massive Bauweise
- neuwertiger Zustand, schlüsselfertig

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss (ca. 163 m² Wohnnutzfläche)

- repräsentativer Eingangsbereich mit Garderobe
- offener Wohn-/Essbereich mit Kamin, Galerie und Zugang zur Terrasse & zum Pool
- moderne Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung
- Schlafzimmer mit eigenem Bad und Terrasse

- weiteres Zimmer (z.B. Büro oder Gästezimmer) mit eigenem Bad & Terrasse (Maisonette)
- Gäste WC
- Wellnessbereich mit Sauna & Whirlpool
- großer Technik- und Abstellraum/Waschküche
- direkter Zugang zur Garage

Obergeschoss (ca. 121 m² Wohnnutzfläche)

- große offene Galerie mit Blick in den Wohnraum
- Fitnessraum
- Zugang zum großzügigen Rohdachboden

Der Kaufpreis von 1.378.000,00 € spiegelt die außergewöhnliche Qualität und die erstklassige Lage wider. In diesem stilvollen Zuhause können Sie sich auf eine harmonische Verbindung von modernem Design und funktionalem Wohnraum freuen. Die lichtdurchfluteten Räume sind mit großen Glasflächen der Firma Josko, hochwertigen Fliesen sowie elegantem Echtholz Parkett ausgestattet.

Der offene Wohnbereich lädt zu geselligen Zusammenkünften mit der Familie und Freunden ein. Die moderne top ausgestattete Einbauküche ist ein wahrer Traum für Hobbyköche und bietet ausreichend Platz, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren. Die zwei großzügigen Badezimmer sorgen für Entspannung und Wohlbefinden – ein Ort, an dem Sie den Alltag hinter sich lassen können.

Ein Highlight dieser Immobilie sind die drei Terrassen, die Ihnen zahlreiche Möglichkeiten

bieten, die Natur und die frische Luft zu genießen. Ob bei einem gemütlichen Frühstück im Freien oder einem entspannten Abend mit Fernblick in die Natur – hier finden Sie Ihre persönliche Oase der Ruhe. Der herrliche Ausblick bietet eine harmonische Verbindung zur Natur und ladet zu unvergesslichen Momenten im Freien ein.

Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für Spiel und Spaß – perfekt für Kinder und Haustiere. Ihre Fahrzeuge finden in der Garage sowie auf den vier Stellplätzen davor, oder auch im Nebengebäude, bequem Platz, was Ihnen zusätzliches Komfort und Sicherheit bietet.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Ein nahegelegener Bus bringt Sie schnell und unkompliziert zu den umliegenden Städten und ermöglicht Ihnen eine stressfreie Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Kirchstetten bietet eine perfekte Kombination aus idyllischem Grünblick, bester Infrastruktur und schneller Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Nahversorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Wien ist in kurzer Zeit bequem erreichbar – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig stadtnah bleiben möchten.

Einziehen, genießen und entspannen – diese Villa ist sofort bezugsfertig und ein wahres Highlight am Immobilienmarkt!

Machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m

Post <2.000m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap