

# **Seevilla Elisabeth | exklusiver Doppelgrund am privaten Seereshort**



Seezugang Seevilla Elisabeth

**Objektnummer: 1151653**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Babenbergersee I
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	362,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	420,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	981,00 m <sup>2</sup>
Keller:	164,38 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	3.200.000,00 €
Heizkosten:	160,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Susanne Funcke**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



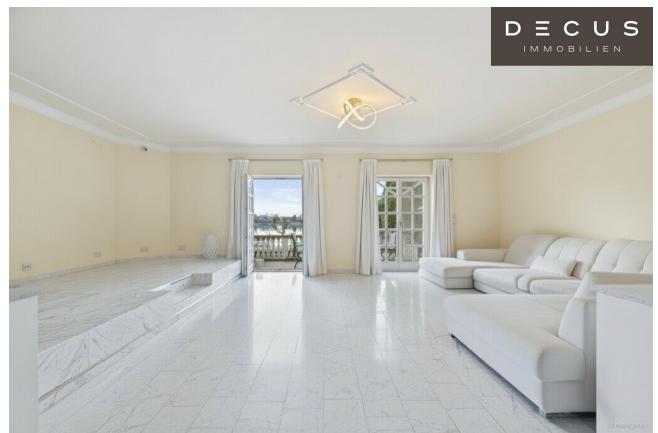
**DECUS**  
IMMOBILIEN



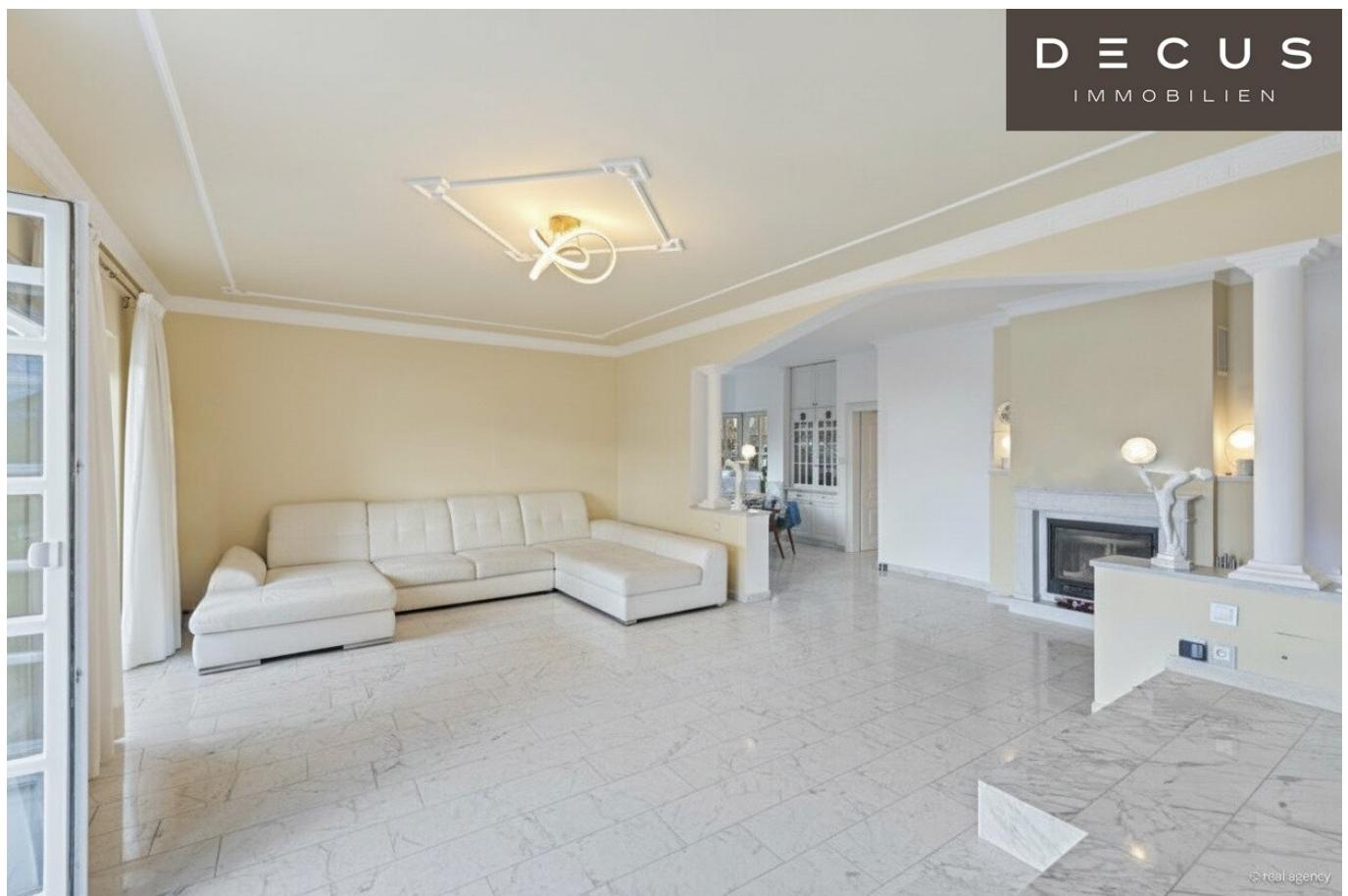
D E C U S  
IMMOBILIEN



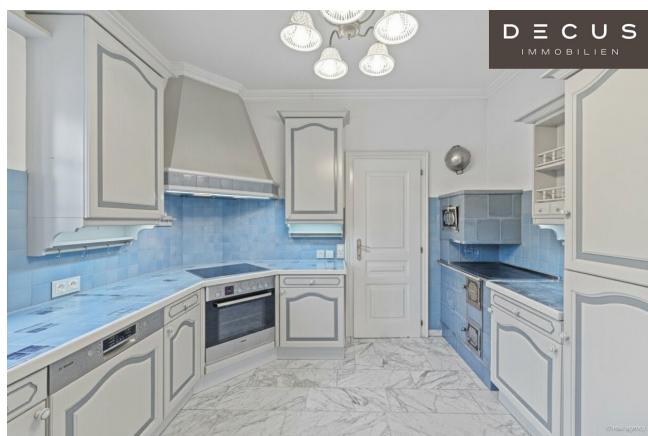
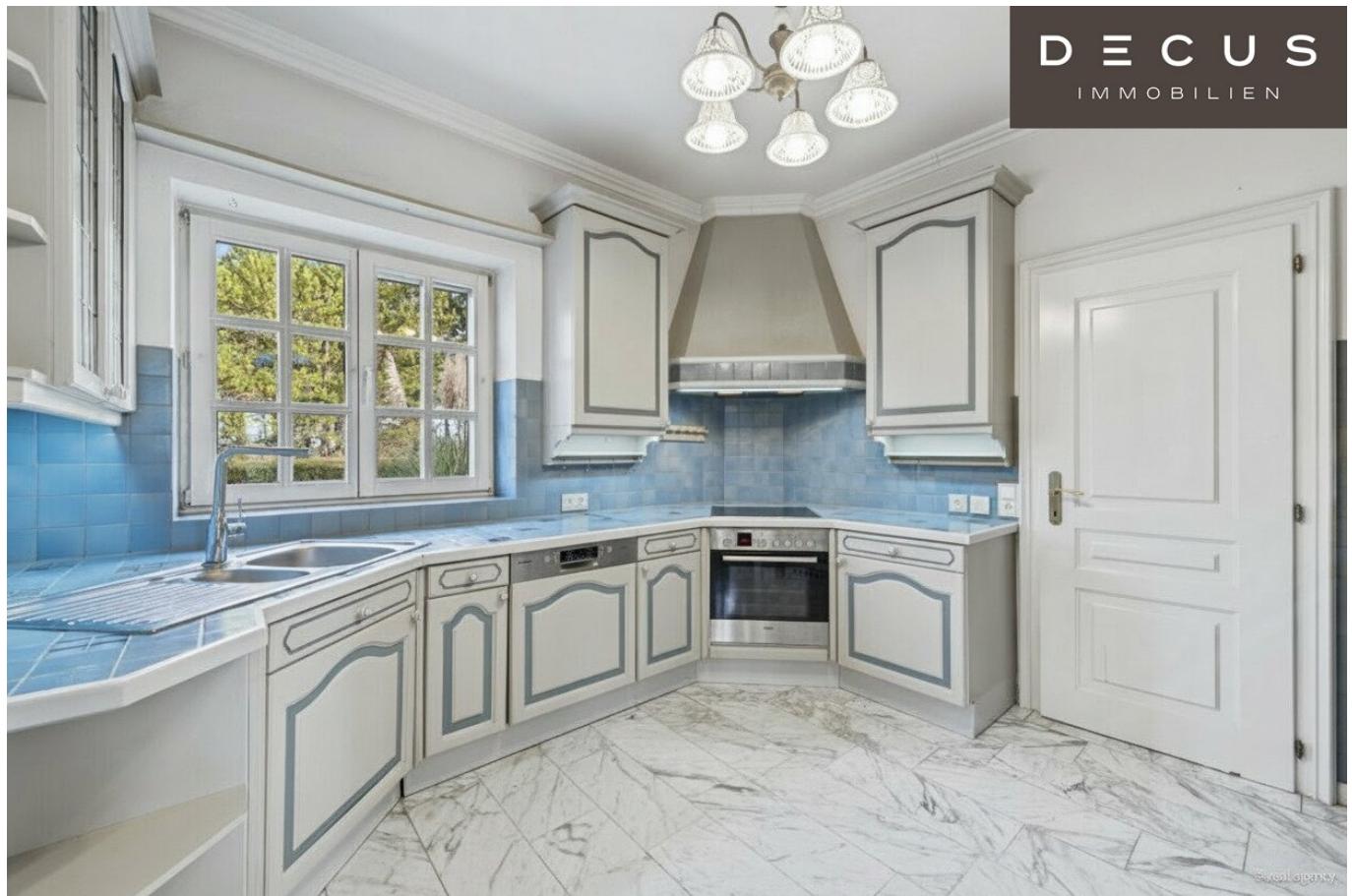
© real agency



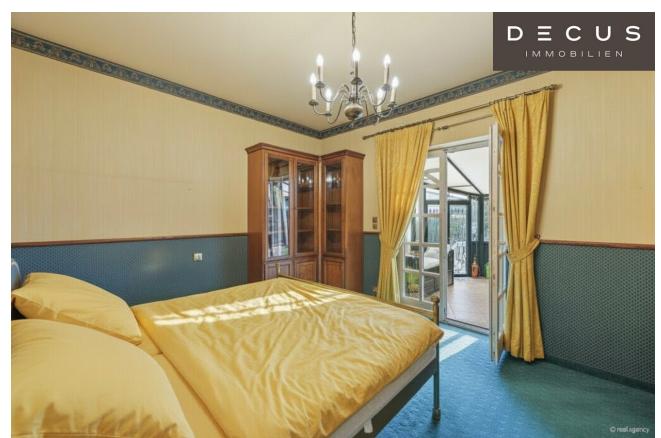
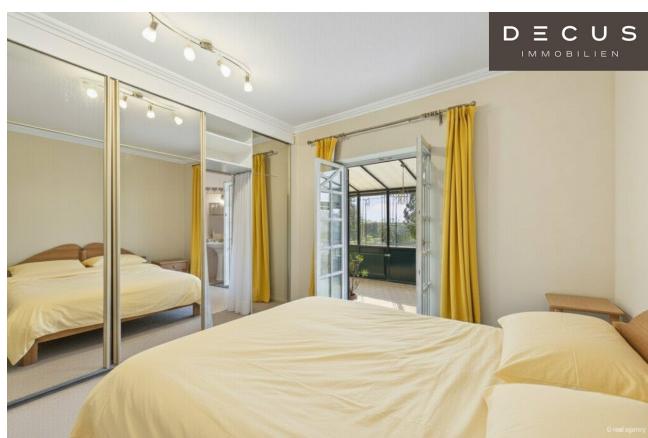
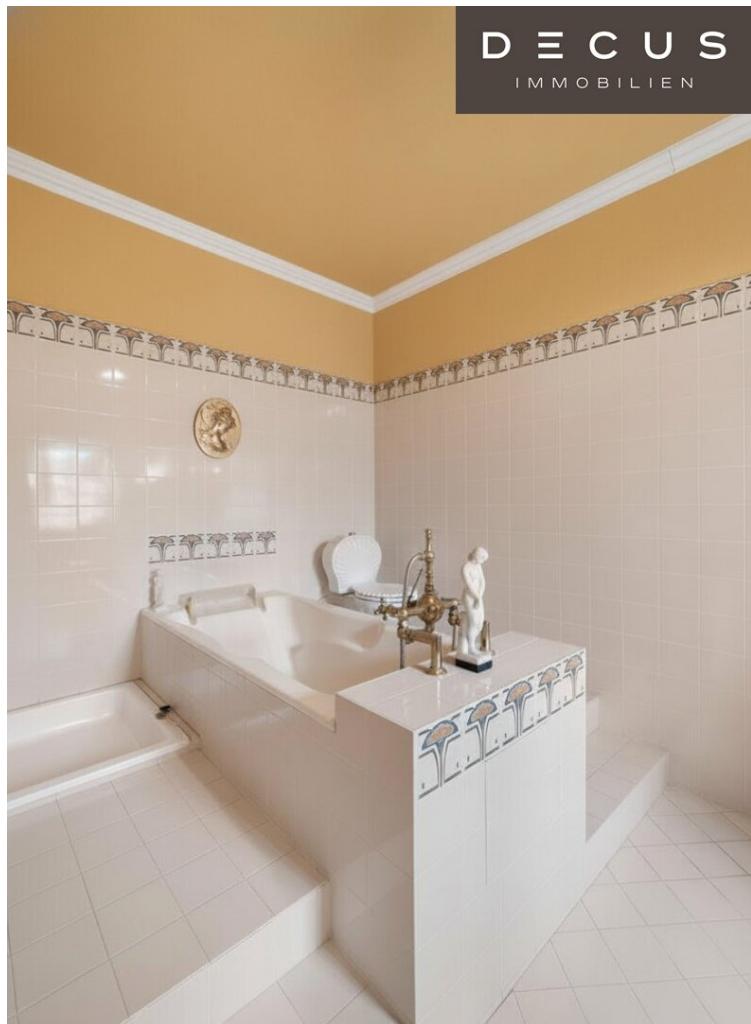
D E C U S  
IMMOBILIEN



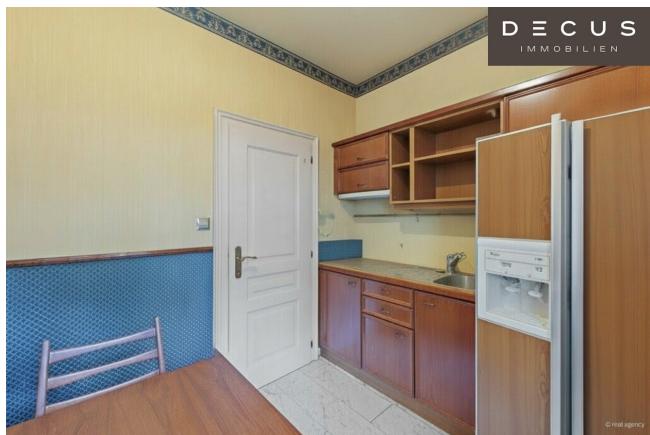
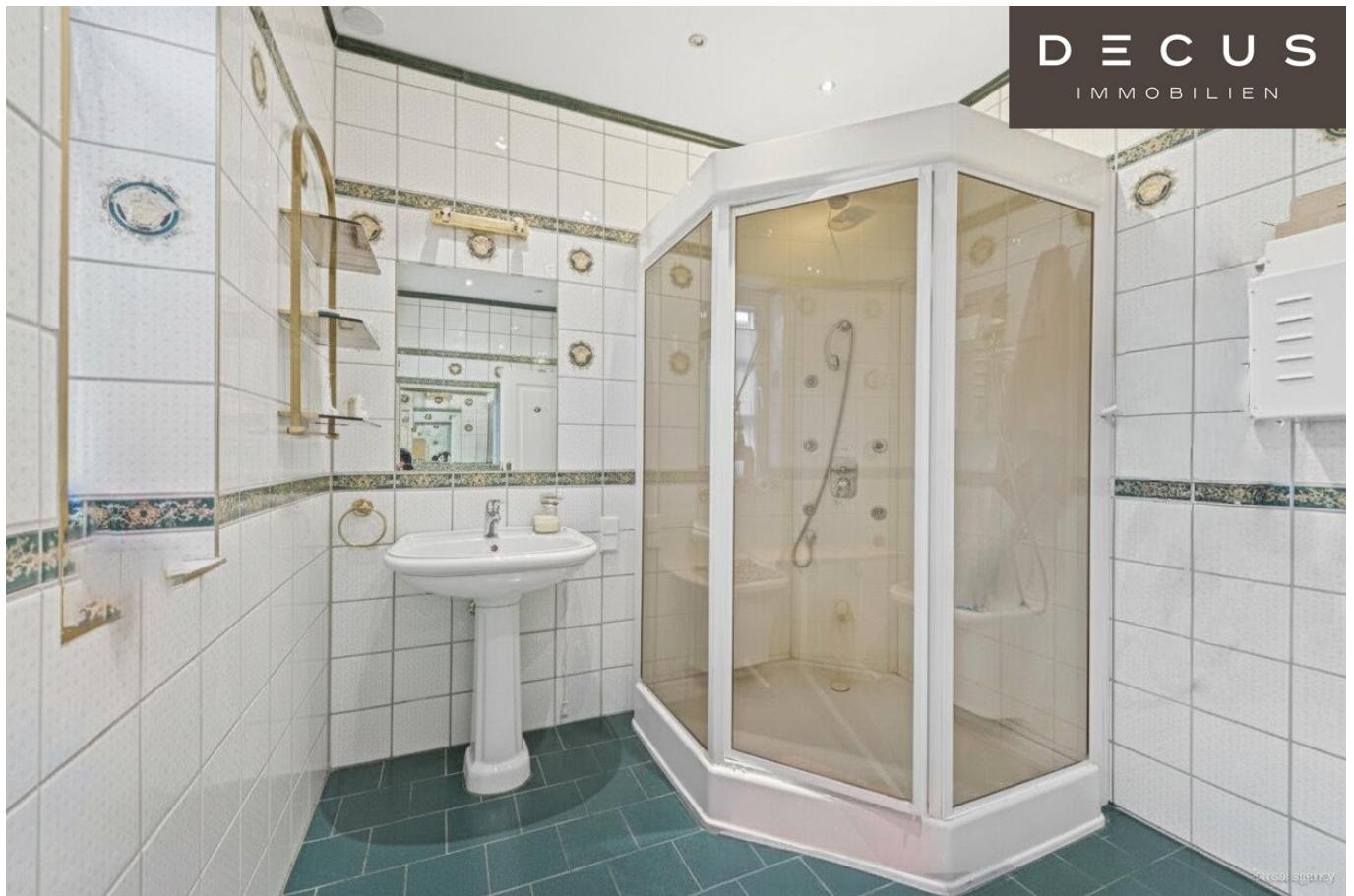
D E C U S  
IMMOBILIEN



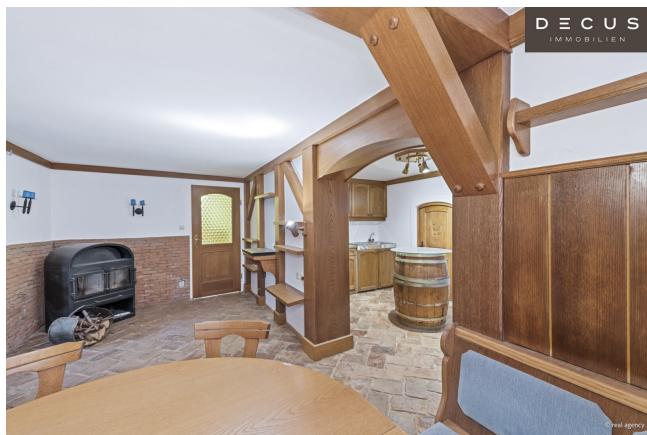
**D E C U S**  
IMMOBILIEN

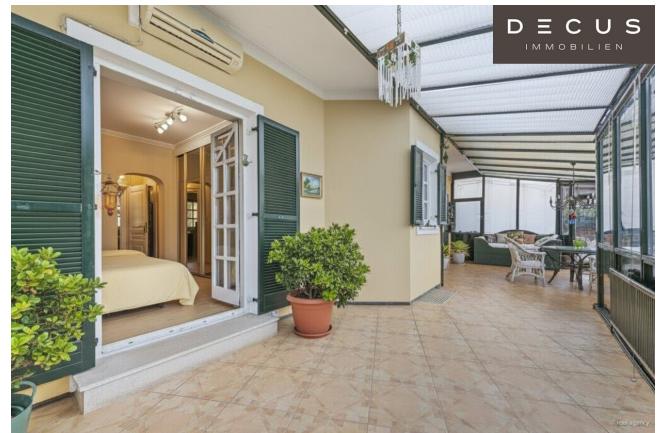
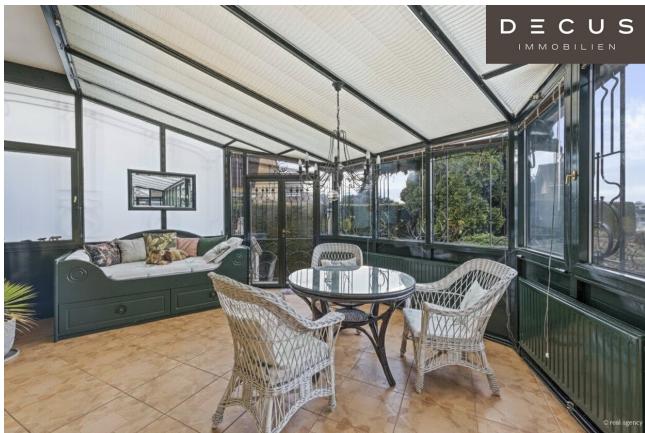


D E C U S  
IMMOBILIEN

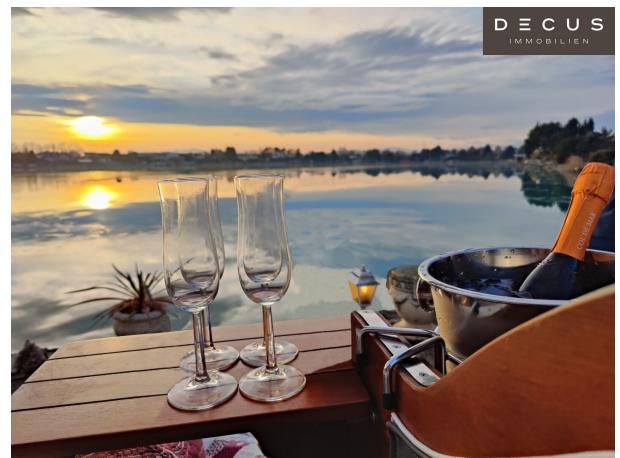


**DECUS**  
IMMOBILIEN



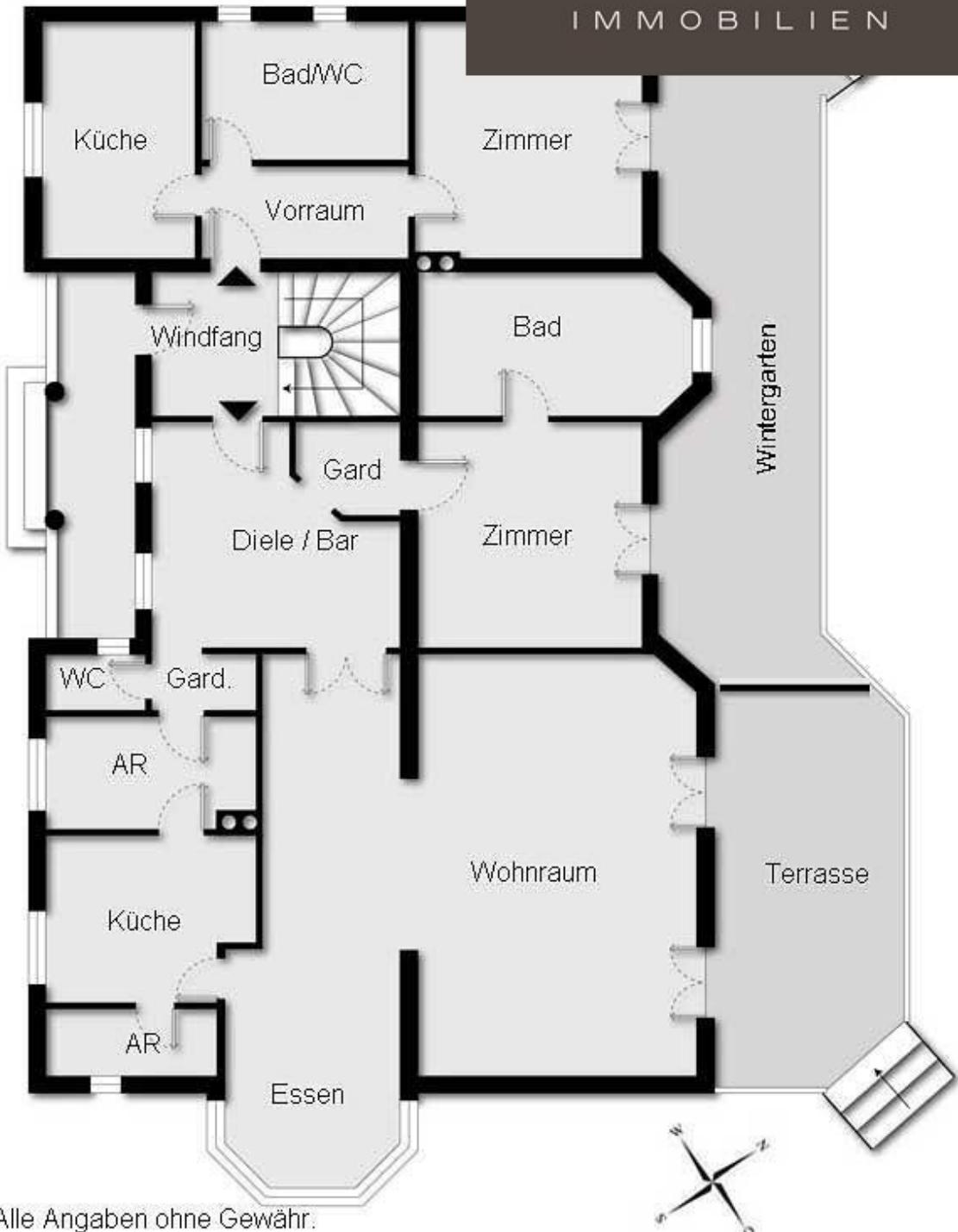


**D E C U S**  
IMMOBILIEN



D E C U S

IMMOBILIEN

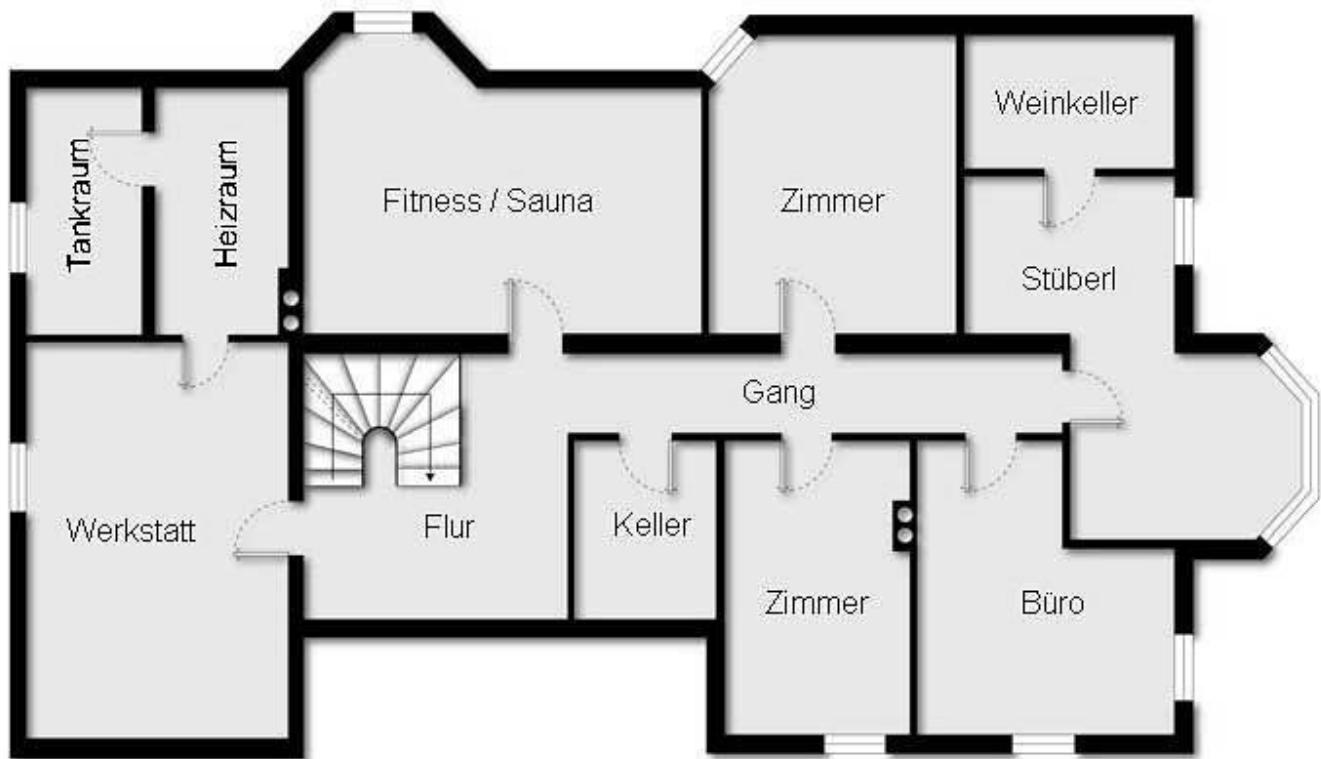


Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.

D E C U S

I M M O B I L I E N

Kellergeschoss:

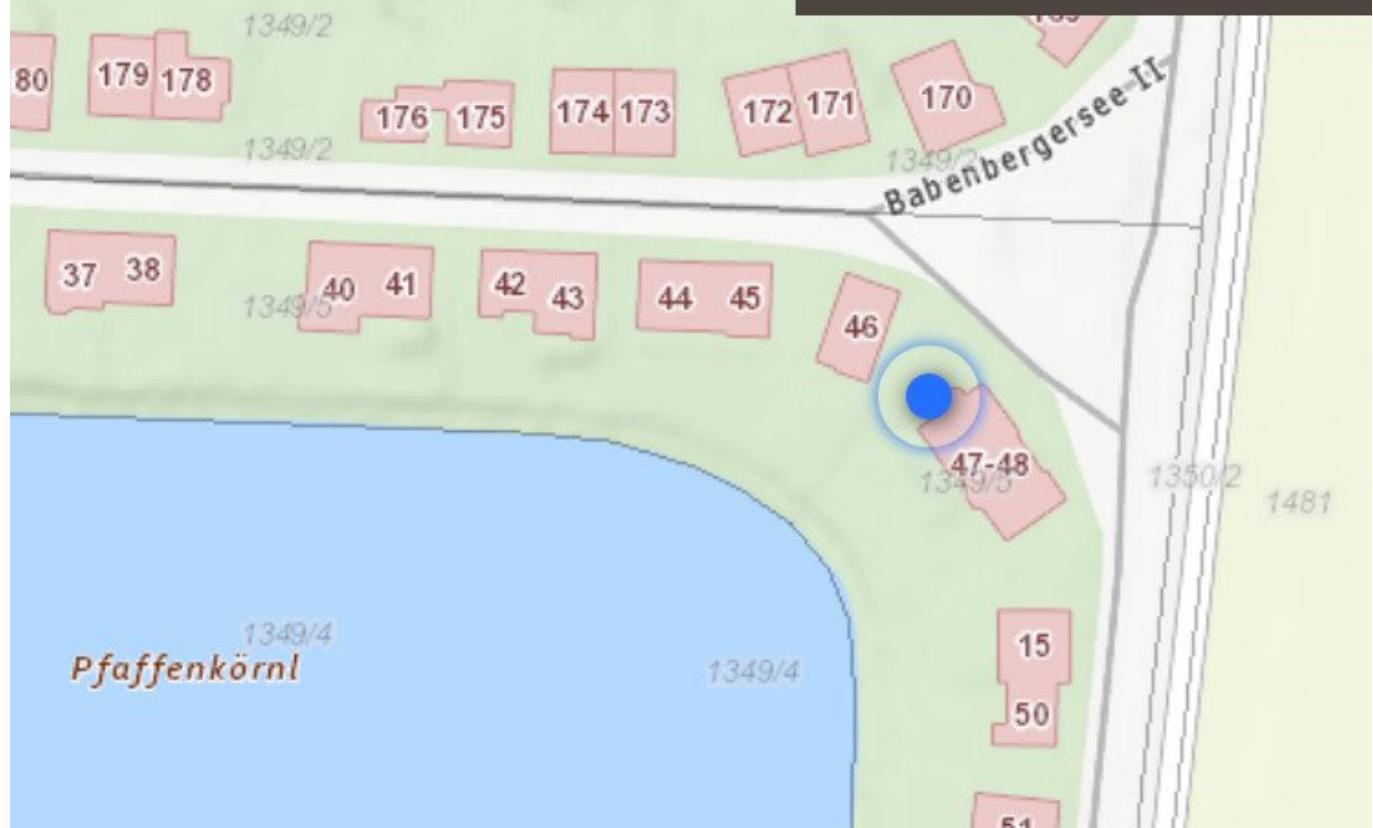


Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.



D E C U S

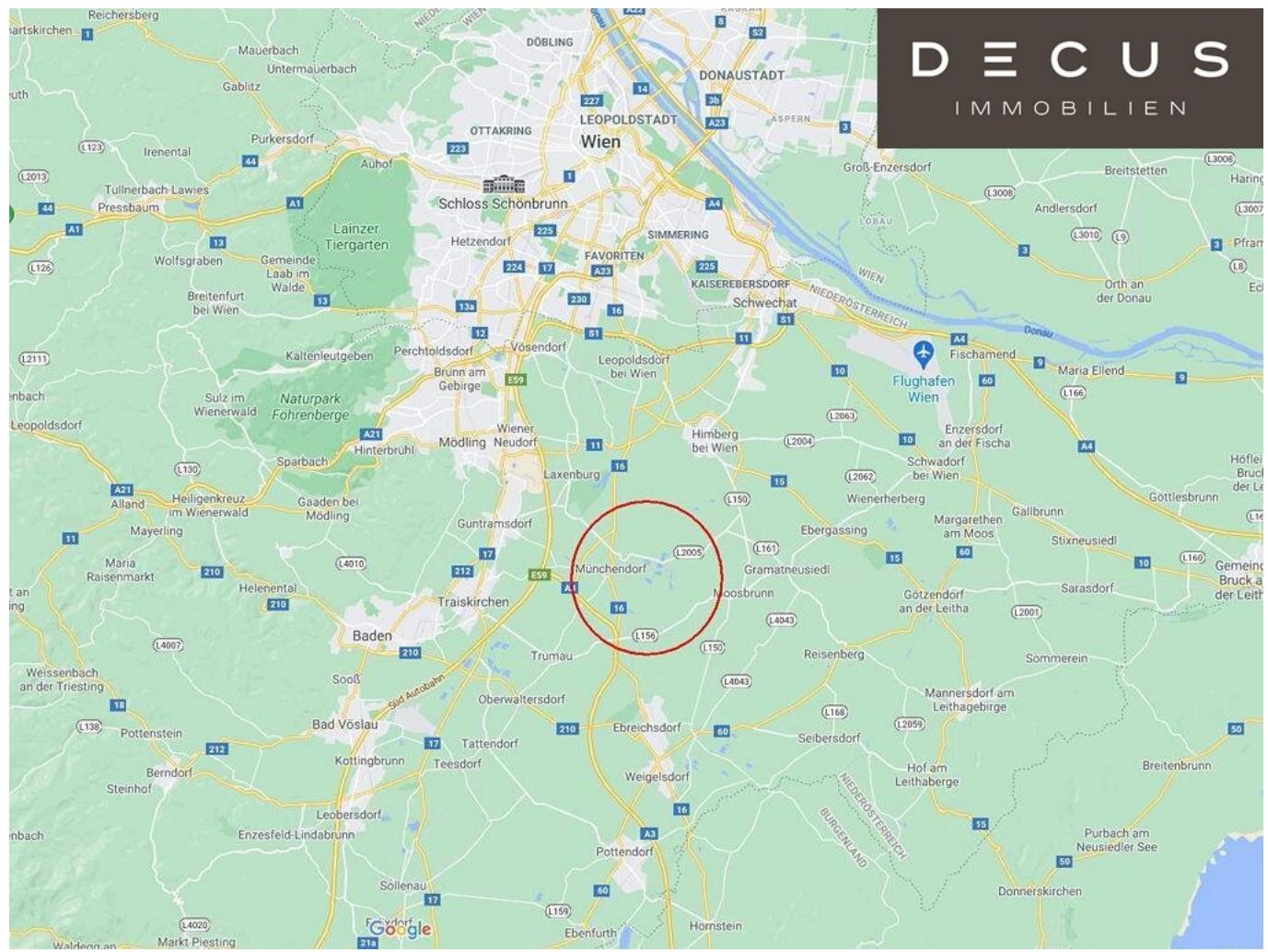
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Bereits beim Ankommen empfängt einen die klassische Villa mit ihrem charakteristischen, sonnig leuchtenden **Schönbrunner-Gelb** und dem gepflegten Vorgarten. Das Grundstück ist wohl - aufgrund der idealen Südwest Lage sowie der Größe und Weite (Doppelgrund) das schönste der gesamten Babenbergerseen. Auch zusätzliche Parkplätze bietet der freie Platz davor. Über das grüne Gartentor gelangt man zum überdachten Eingangsbereich.

Der **private Seezugang** mit weitläufiger Uferterrasse, Liegebereichen und an schönen Tagen mit Blick bis auf den Schneeberg macht diese Liegenschaft zu einer echten Rarität – ein Platz zum Sonnenbaden, Schwimmen, Paddeln oder im Winter zum romantischen Eislaufen.

Ein großflächiger **Wintergarten**, eine separate **Einliegerwohnung**, zwei **Versace-Badezimmer**, ein mit echten Buchenscheitern beheizter **Saunabereich**, ein **Weinkeller** sowie ein stimmungsvolles **Kellerstüberl** schaffen Komfort und Charakter auf höchstem Niveau.

Das gesamte Gebäude ist alarmgesichert und bietet zahlreiche Details, die Liebhaber hochwertiger Baukunst begeistern.

## Ausstattung & Raumaufteilung

### Erdgeschoss – Wohnen in sonniger Großzügigkeit

Durch den einladenden Windfang betritt man den zentralen Vorraum. Zur Rechten öffnet sich ein repräsentativer **Wohn- und Essbereich** mit offenem Kamin und herrlichen Blickachsen in den Parkgarten. Die angeschlossene **Küche** mit gemauertem Zusatzherd wird zum kulinarischen Herz des Hauses.

Ein **Schlafzimmer** mit eleganter Garderobe und einem stilvollen **en suite Bad von Versace** bildet den privaten Ruhebereich.

Wirtschaftsräume und ein praktischer Vorratsraum runden die Komfortzone ab.

Zur Linken des Vorraums befindet sich die charmante **Einliegerwohnung** – ideal für Gäste, Au-pair, Büro oder Mehrgenerationenwohnen. Von hier gelangt man in den großzügigen, **voll klimatisierten Wintergarten**, der nicht in die Wohnfläche eingerechnet ist und dennoch als vollwertiger zusätzlicher Wohnraum fungiert.

**Wohnfläche EG: 157,82 m<sup>2</sup>**

## **Nutzfläche EG: 256 m<sup>2</sup>**

(inkl. Wintergarten 31 m<sup>2</sup> + 29 m<sup>2</sup> Terrasse, Carport 24 m<sup>2</sup>, Badehütte 15 m<sup>2</sup>

## **Souterrain – Wellness, Arbeiten & gemütliches Beisammensein**

Das Untergeschoss der Seevilla Elisabeth bietet außergewöhnlich viel Platz und vielseitige Nutzungen. Das Souterrain ist eine vollwertige Wohnnutzfläche.

- Sauna- & Fitnessraum (Holzsauna mit echter Scheitholzfeuerung)
- Werkstatt und technische Räume
- Büro sowie zwei zusätzliche Gäste- / Schlafzimmer
- Stimmungsvolles Kellerstüberl für Feste aller Art
- Klimatisierter Weinkeller für besondere Jahrgänge

## **Fläche Souterrain: 164,38 m<sup>2</sup>**

## **Außenbereich**

- Gartengeräte- und Badehaus dienen einerseits zum Aufbewahren aller Gerätschaften, Werkzeuge und Liegen, andererseits als Umkleidebereich für Gäste bei Aufenthalt im Freien.
- Carport zum Einstellen eines KFZ.
- Einfriedung straßenseitig mit doppelflügeligem Eingangsbereich und elektrisch betriebenem Tor.
- Hochwertige Pflanzen- und Heckenbereiche und sehr schön gestalteter Garten mit Sitzgruppen und Aufenthaltsbereich am See.

- Elektrisch betriebene große Markise zur Beschattung der Terrasse.

## **Bauweise (Innenausbau)**

### Türen

Hauseingangstüren hochwertig lackiert mit Glaslichten.

Innentüren: teilweise Holzdoppelflügeltürblätter mit geschliffenen Facettengläsern, teilweise Türblätter mit Rahmen und Füllungen, hochwertig mit teuren Beschlägen

### Fenster

hochwertige Holzfenster, weiß lackiert mit Isolierverglasung und Fensterläden, Fensterbänke innen zum Teil Echtholzfensterbänke, zum Teil aus Keramikfliesen, Fensterbänke im Essbereich aus Marmor

#### Bodenbeläge

vorwiegend Marmorböden (gesamter Wohnbereich), Nassräume mit hochwertigen keramischen Fliesenbelag, generell sind alle Böden mit Fußbodenheizung versehen.

#### Wände

Nassräume (WC, Bad) keramische hochwertige Fliesenbeläge, alle Wohnräume wurden gespachtelt und mit farbigen Mineralanstrich versehen, teilweise mit hochwertigen Deckenhohlkehlen

#### **Bauweise (Rohbau)**

##### Fundierung

Fundamentplatte 18 cm auf Schotterrollierung mit horizontaler Isolierung

##### Außenwände Souterraingeschoss

Schalsteine ausbetoniert mit außenliegender Wärmedämmung und vertikaler Feuchtigkeitsisolierung

##### Dach

hochwertige Schindeleindeckung

#### **Zusammenfassung**

Die *See Residence Elisabeth* ist eine Lakefront Villa, an dem sich mediterrane Leichtigkeit, Wiener Eleganz und See-Romantik vereinen. Ein Anwesen, das Emotionen weckt:

Sonnenreflexe auf dem Wasser, Dinner im Wintergarten, Abende am Kamin und Spaziergänge durch die parkähnliche Uferlandschaft.

Anmerkung zu den Fotos:

Da das Haus zur Zeit bewohnt ist, wurden die Fotos zum Teil bearbeitet, um private Gegenstände zu retuschieren. Die Fotos stammen aus unterschiedlichen Zeitpunkten, daher können Einrichtungsgegenstände variieren. Das Exposé umfasst nur einen Teil der Fotos der zahlreichen Räume des Hauses. Gerne können weitere Fotos angefordert werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto:office@decus.at)**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei

Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <5.750m  
Klinik <7.250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.250m  
Schule <2.250m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m  
Bäckerei <2.250m  
Einkaufszentrum <5.750m

### **Sonstige**

Bank <2.250m  
Geldautomat <5.750m  
Post <2.500m  
Polizei <5.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Straßenbahn <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap