

Luxuriöse, vollmöblierte Eigentumswohnung mit Pool & Sauna – ein Wohnjuwel mit Seltenheitswert



Objektnummer: 7834/337

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4225 Luftenberg an der Donau
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,47 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	16,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	204,50 €
USt.:	22,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



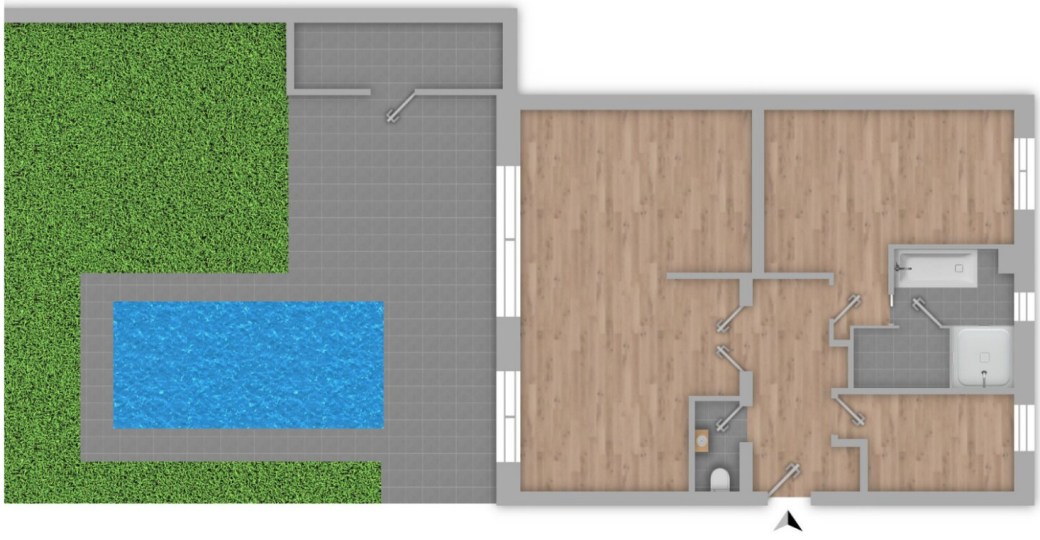
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc











Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich welcher durch ein **offenes, lichtdurchflutetes Layout** und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich überzeugt. Große Glasflächen schaffen ein einzigartiges Raumgefühl und verbinden den Wohnraum harmonisch mit **Terrasse, Garten und Pool** (gesamte Außenfläche: 146,90m²). Ergänzt wird das Wohnkonzept durch ein **Schlafzimmer mit offenem Bad en suite**, einen Vorraum, ein separates WC sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Gästezimmer, Homeoffice oder begehrter Kleiderschrank genutzt werden kann und sich ideal an individuelle Wohnbedürfnisse anpasst.

Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft; der Kaufpreis von € 649.000,- versteht sich inklusive der hochwertigen Designermöbel und maßgefertigten Einbauten. Diese sind perfekt auf das Objekt abgestimmt und ermöglichen ein sofortiges Einziehen ohne zusätzlichen Investitionsaufwand. Mit viel Liebe zum Detail, zahlreichen Sonderwünschen und kompromisslos hochwertiger Ausstattung wurde hier ein Wohnkonzept geschaffen, das am Markt nur äußerst selten zu finden ist.

Eine Immobilie für Menschen, die das **Besondere** suchen und Wert auf **Qualität, Design und Privatsphäre** legen.

Highlights im Überblick:

- Exklusive, luxuriöse Gesamtausstattung auf höchstem Niveau
- **Privater Pool** im Eigengarten – Urlaubsfeeling zu Hause
- eigene **Sauna** für entspannte Wellnessmomente
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Hochwertige **Designerküche** mit Premium-Geräten
- Großzügiges, durchdachtes Raumkonzept
- Zahlreiche Sonder- und Extrawünsche umgesetzt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap