

Zeitlose Architektur trifft Großzügigkeit - Designvilla mit Indoor-Pool und Einliegeroption



Essplatz

Objektnummer: 1939/215606

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	700,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	5
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	3.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

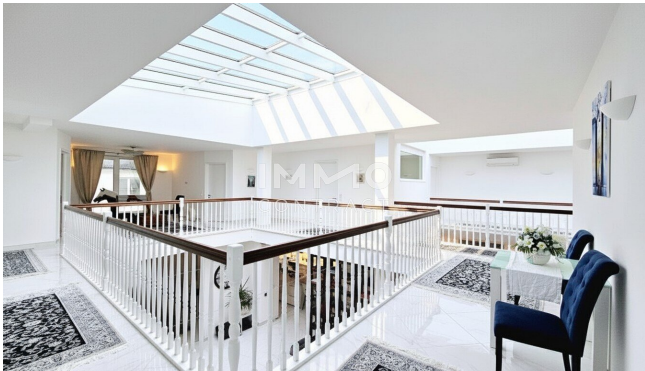


Simone Vasicek

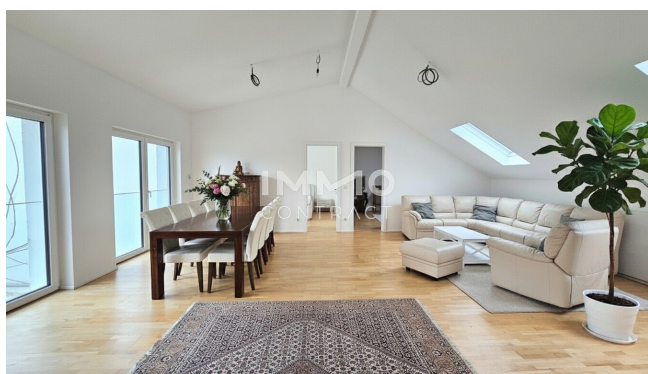
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Hauptplatz 9-13
2500 Baden

T +43 676 841 420-605











Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Designvilla ist ein Statement für Menschen, die Großzügigkeit, Licht und moderne Architektur schätzen. Auf rund **700 m² Wohnfläche mit 11 Zimmern** entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Raum, Privatsphäre und Luxus in perfekter Balance vereint.

Das Anwesen liegt auf einem ca. 1.300 m² großen Grundstück mit freiem Blick ins Grüne und besteht aus zwei Gebäuden - einem straßenseitigen Haus mit Garage und Einliegerwohnung und dem Haupthaus.

Schon beim Eintreten wird klar - dieses Haus ist etwas Besonderes. Großzügige Glasflächen, Lichtkuppeln und eine offen geführte Galerie lassen Tageslicht aus allen Richtungen einströmen und schaffen eine beeindruckende, fast schwerelose Atmosphäre.

Das Erdgeschoss im Haupthaus mit Eingangshalle, seinem Wohn- und Essbereich und offener Küche bildet das Zentrum des Hauses und verbindet modernes Design mit Behaglichkeit. Ein stilvoll integrierter Kamin setzt dabei einen besonderen Akzent. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei weitere Zimmer, eine hochwertig ausgestattete Gästeküche, Garderobe, diverse Nassräume, Technikraum und den **Wellnessbereich mit Indoor-Pool**.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume, welche über eine traumhafte **Galerie** begehbar sind: mehrere Schlaf- und Kinderzimmer, jeweils mit eigenem Bad und diverse Schrankzimmer bieten höchsten Komfort und Privatsphäre. Der Master-Bedroom mit angrenzendem Wellness-Bad überzeugt zusätzlich durch den direkten Zugang zu einer Terrasse. Galerie und Balkon unterstreichen auch hier den offenen, lichtbetonten Charakter der Villa.

Der **Salzwasser Indoor-Pool** ist mit **Schwalldusche** und **Gegenstromanlage** ausgestattet, hat Zugang zum angrenzenden Ruheraum mit **Infrarotkabine**, Dusche und natürlich zur Terrasse und dem Garten.

Der im Haus integrierte **Personenlift verbindet alle Etagen** und macht das Anwesen vollständig **barrierefrei**.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine **Wärmepumpe oder über Gas** - Sie entscheiden. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, während die **integrierte Klimaanlage** auch an heißen Sommertagen ein konstant angenehmes Raumklima im gesamten Haus gewährleistet.

Im vorderen Gebäude befindet sich oberhalb der **Garage, mit Platz für vier Fahrzeuge**, eine **separate Einheit mit ca. 75 m²**, die flexibel als Einliegerwohnung oder Büro genutzt werden kann und räumlich klar vom Haupthaus getrennt ist. Geheizt wird hier mit Infrarotpaneelen.

Der Außenbereich überzeugt mit großzügigen Terrassen, die sich harmonisch in den Garten einfügen. Die **optionale Erweiterung durch angrenzendes Grünland** machen dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für exklusives Wohnen mit maximaler Privatsphäre.

Fordern Sie noch heute detaillierte Informationen an! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap