

# LUXUS VILLA NAHE WIEN | POOL | SPA | WEINBERG PANORAMA



**Objektnummer: 7939/2300162642**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2202 Königsbrunn im Weinviertel
<b>Wohnfläche:</b>	406,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	406,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	2.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elena Trapitsyna

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410051

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





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## **Objektbeschreibung**

**Diese moderne Villa vereint großzügige Architektur, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Lage im Weinviertel nahe Wien. Auf einem rund 962 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie etwa 406 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, viel Tageslicht und ein offenes Wohngefühl.**

**Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen geprägt ist. Diese sorgen für helle Räume und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innenbereich und der umliegenden Natur. Die Architektur setzt auf klare Linien, moderne Materialien und eine zeitlose Gestaltung.**

**Insgesamt verfügt die Villa über 6 Schlafzimmer, 6 Badezimmer sowie 6 WCs und bietet damit ausreichend Platz für Familie, Gäste oder repräsentatives Wohnen. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht sowohl private Rückzugsbereiche als auch offene Bereiche für gemeinsames Leben.**

**Der Außenbereich wurde als private Wohlfühloase gestaltet. Mehrere Terrassen bieten Platz zum Entspannen und eröffnen einen weiten Blick über die Weinlandschaft. Der beheizte Swimmingpool mit Liegebereich bildet das Zentrum des Gartens und lädt an warmen Tagen zum Verweilen ein. Eine Outdoor-Küche schafft zusätzliche Möglichkeiten für gesellige Abende im Freien.**

**Auch im Inneren des Hauses steht Komfort und Erholung im Mittelpunkt. Im Untergeschoss befindet sich ein Bereich, der für Fitness und Wellness vorgesehen ist. Hier bestehen Vorbereitungen für eine Sauna sowie ein Dampfbad, wodurch ein privater Spa-Bereich entstehen kann.**

**Ein Personenaufzug verbindet alle Ebenen des Hauses komfortabel miteinander und sorgt für eine barrierearme Nutzung der gesamten Immobilie.**

**Diese Villa bietet eine seltene Kombination aus moderner Architektur, großzügigen Wohnflächen und einer ruhigen Lage im Grünen – nur wenige Minuten von Wien entfernt.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
U-Bahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap