

**Traumvilla im Jugendstil nur 35 min von Wiener  
Innenstadt !!**



**Objektnummer: 2254/39**

**Eine Immobilie von Luise Hardegg Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2123 Unterolberndorf
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 28,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Luise Hardegg**

Luise Hardegg Immobilien e.U.  
Fillradergasse 12-14  
1060 Wien

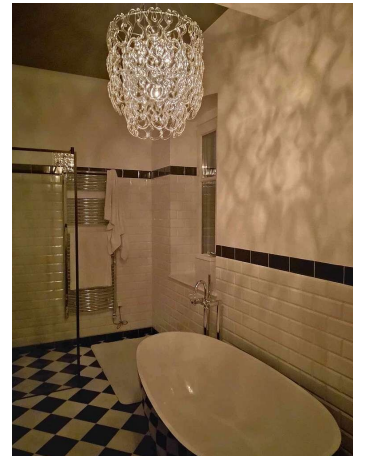
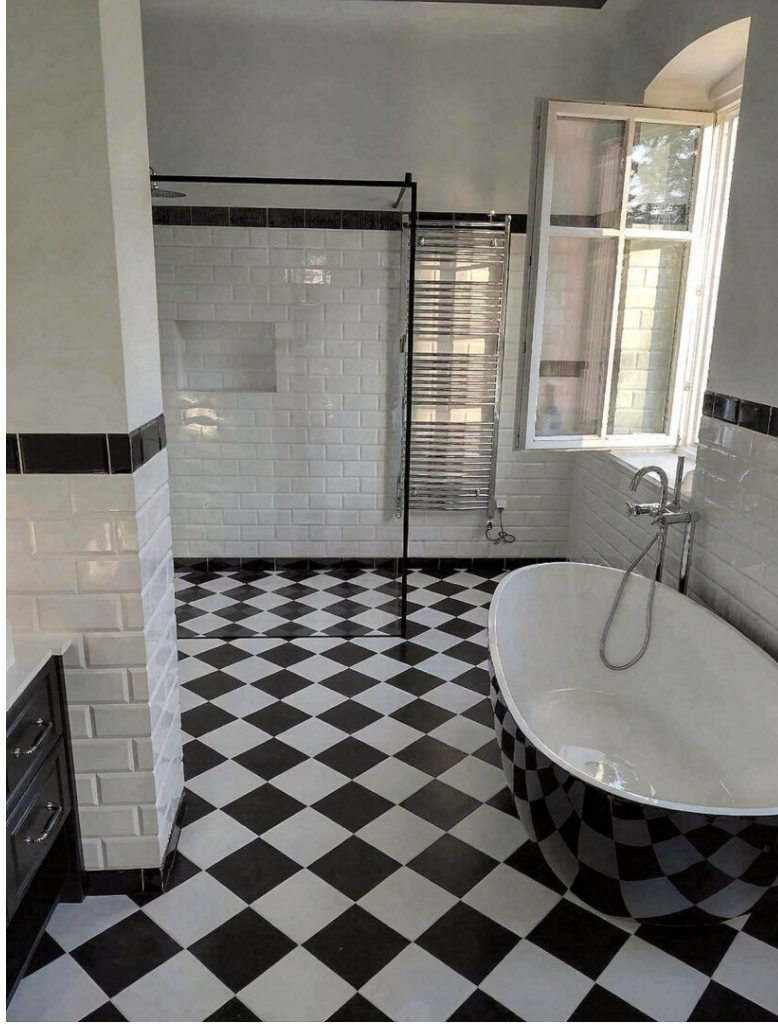
T 06645395060

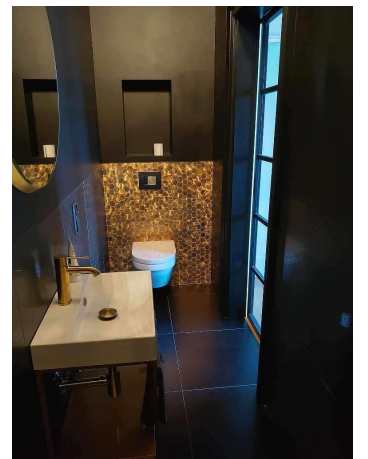
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

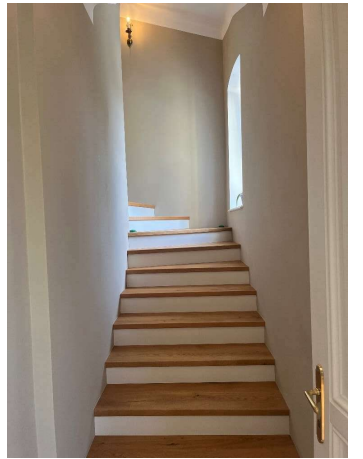
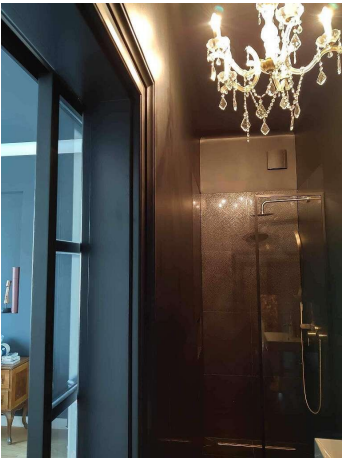
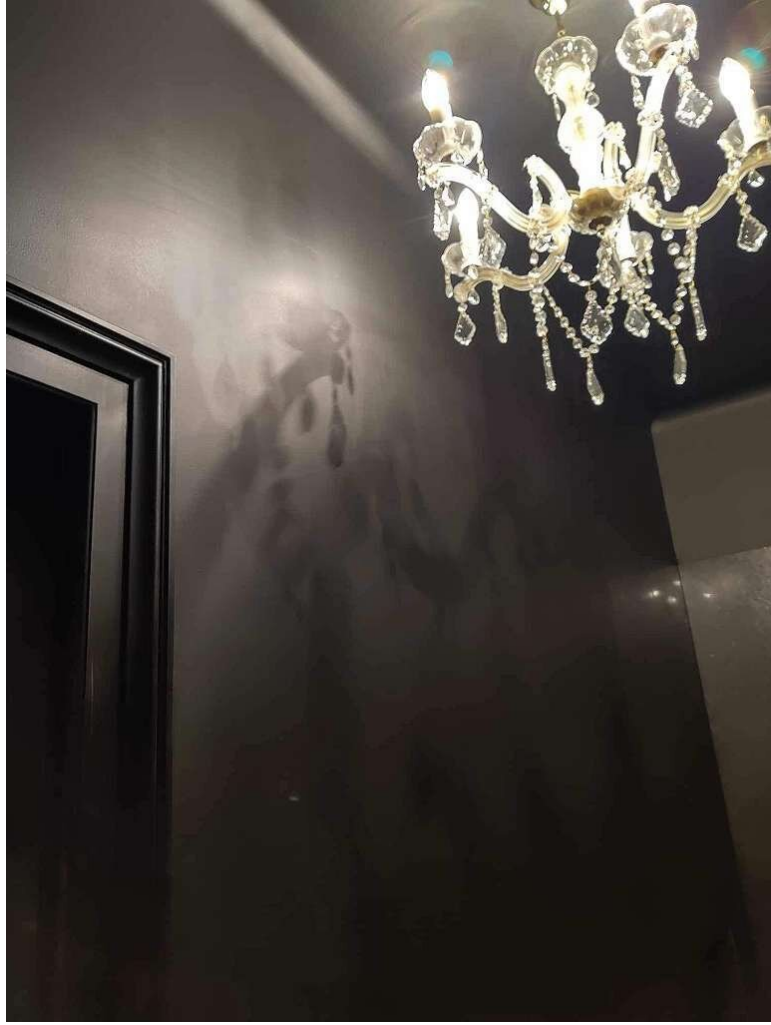


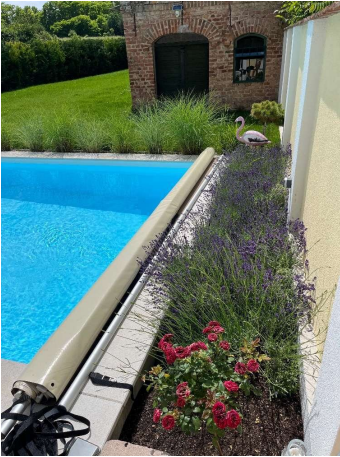
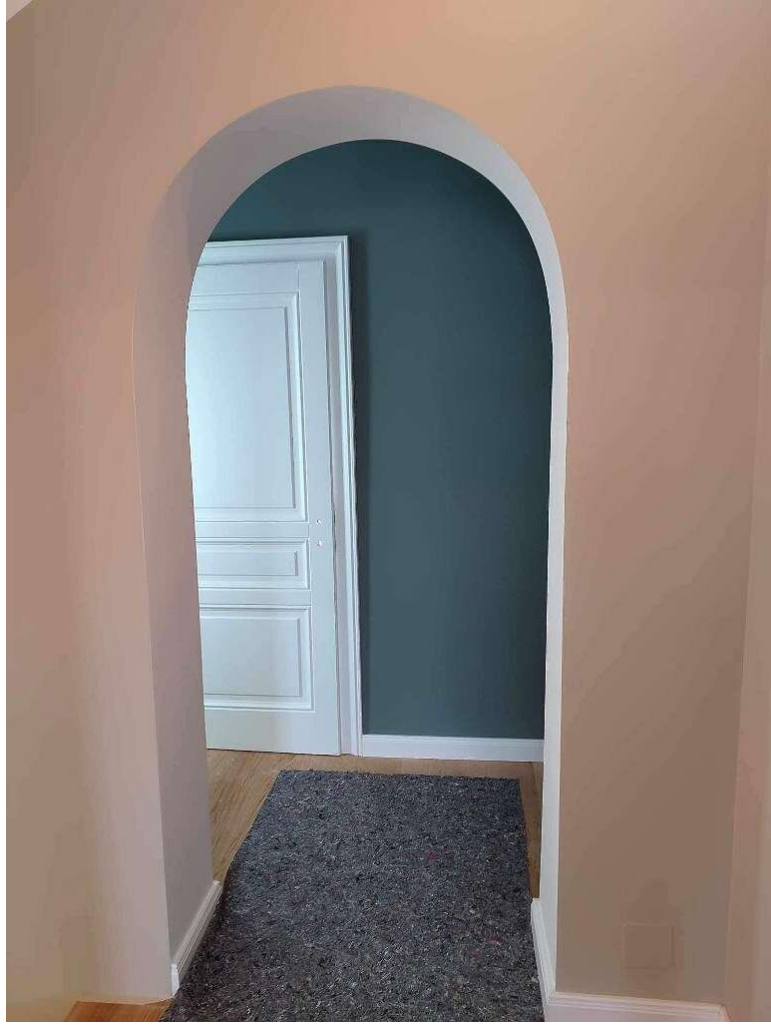


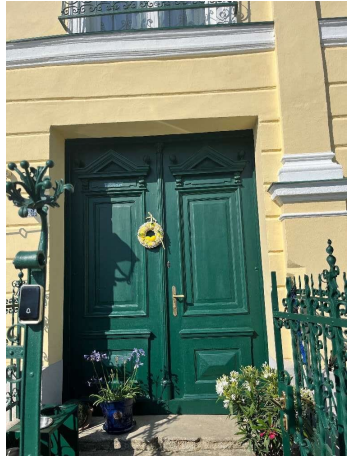


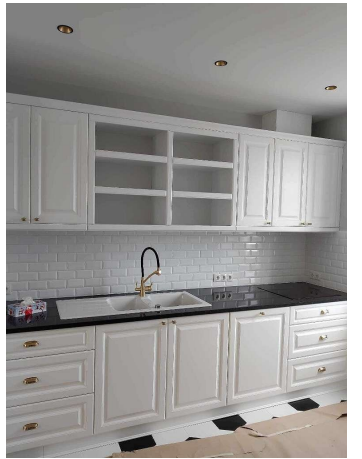




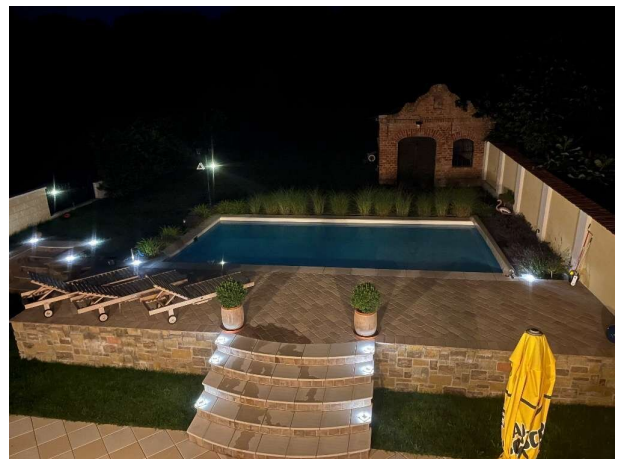














## Objektbeschreibung

Wunderschönes, generalsaniertes Jugendstilhaus in idyllischer Ruhelage – stilvoll, modern und mit

viel Liebe zum Detail.

Dieses außergewöhnliche Jugendstilhaus wurde vor vier Jahren von Grund auf hochwertig und mit

viel Liebe zum Detail saniert. Dabei wurde nicht nur der Charme des Altbaus bewahrt, sondern

auch modernste Technik integriert – inklusive neuer Fenster, Türen, Leitungen und hochwertiger

Materialien (z.B. Langdielenparkett von Weitzer).

Das Haus steht in Unterolberndorf im wunderschönen hügeligen Kreutal 15 min vom Bezirk Kor-

neuburg. Das uneinsehbare Grundstück ist ca. 1.000 m<sup>2</sup> – absolute Privatsphäre garantiert.

Highlights im Außenbereich:

- Stilvoll renovierter Weinkeller
- Beheizbarer Pool mit rund 35 m<sup>2</sup> Terrasse davor – Natursteine von Leier (passend zum Weinkeller)
- Große untere Terrasse (ca. 60 m<sup>2</sup>), ebenfalls mit Leier-Steinen („Schönbrunn“ und „Belvedere“)
- Außentoilette
- Genügend Platz für eine gemütliche Lounge sowie einen Essbereich

- Moskitoschutz an der Rückseite (inkl. doppelte Terrassentüren – eine mit Katzentür, verstärkt für

Hunde)

Erdgeschoss:

- Großzügiger Eingangsbereich mit praktischem Durchgang

- Arbeits-/Gästezimmer

- Duschbad mit WC

- Offener, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Kamin und moderner Küche (insgesamt ca. 60 m<sup>2</sup>) –

ideal für das Leben im Sommer

- Obergeschoss (1. Stock):

- Kinderzimmer

- Kinderbad mit Dusche

- Großer Wohn-Schlafbereich (ca. 60 m<sup>2</sup>) mit offenem Grundriss – flexibel teilbar bei Bedarf

- Masterbad mit offener Wanne (Mineralguss), Doppelwaschbecken, Dusche, hochwertige Armatur-

ren (Grohe Attrio)

- Ankleidebereich mit Glasschiebetür

- Dachgeschoss (2. Stock):

- 1,5 ausgebaute Zimmer – derzeit als Gästezimmer & zusätzliche Garderobe genutzt

#### Zusätzliche Ausstattung:

- Maßgefertigte Einbauschränke (matt weiß, grifflos) im Arbeitszimmer und Durchgang
- Abstellraum mit Miele Waschmaschine & Trockner
- Teilunterkellerung – ideal für Lagerflächen
- 3 voll ausgestattete Badezimmer und 4 WCs insgesamt

#### Technik & Energie:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kamin mit Wärmespeicher
- Vorbereitung für Luftwärmepumpe vorhanden – Umstieg jederzeit möglich
- Solaranlage empfehlenswert (Terrasse & Rückseite südseitig)

#### Energieausweis:

HWB: 28,04 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr (Klasse D)

fGEE: 1,18 (Klasse C)

#### Aktuelle Heizung:

Gas, Holzofen, Fußbodenheizung, Kachelofen

Betriebskosten im Quartal 284 Euro

Erweiterungspotenzial:

Dachgeschoss kann zusätzlich ausgebaut werden (Estrich bereits vorbereitet), ca. 80 m<sup>2</sup> zusätzliche

Wohnfläche möglich

Lage & Infrastruktur:

Das Haus liegt in absoluter Ruhelage mit wunderschöner, hügeliger Landschaft – Wälder, Weinberge,

Natur pur und ein Hauch von Toskana.

Beim Duschen in den Tag starten mit Blick ins Grüne – und Rehe als gelegentliche Besucher – das

ist hier Alltag.

Arzt & Gasthaus nur ca. 200 m entfernt

Bushaltestelle in der Nähe

4 Minuten mit dem Auto zur Schnellbahn

35 Minuten von Wiener Innenstadt

7 Min. nach Wolkersdorf, 15 Min. zum G3 Einkaufszentrum

Nachbarschaft:

Zwei benachbarte Grundstücke grenzen an, jedoch ohne direkte Bebauung – diese Flächen werden

voraussichtlich auch künftig nicht bebaut. Mit den netten Nachbarn pflegt man ein gutes, freundliches Verhältnis.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://luise-hardegg-brammertz.service.immo/registrieren/de) - <https://luise-hardegg-brammertz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.500m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap