

## **Moderne Villa mit traumhaftem Garten, Pool, Sauna, uvm.**



Wintergarten / Esszimmer

**Objektnummer: 5333/6135**

**Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3270 Scheibbs
<b>Wohnfläche:</b>	232,82 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	283,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.171,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	51,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 2,90
<b>Kaufpreis:</b>	660.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

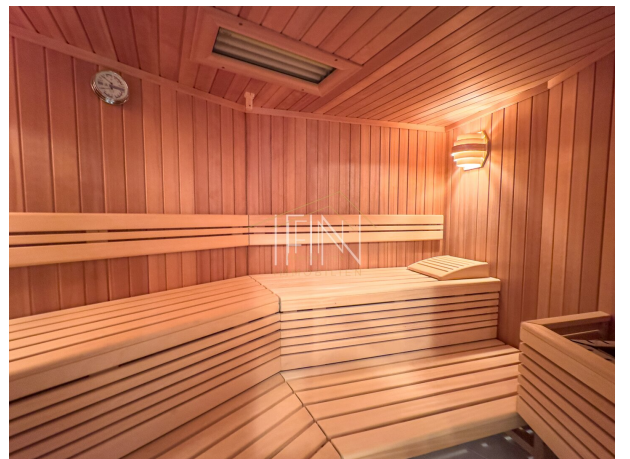
## Ihr Ansprechpartner



### Christian Karner & Büroteam

IFIN Immobilien GmbH  
Nibelungengasse 8/3b  
1010 Wien





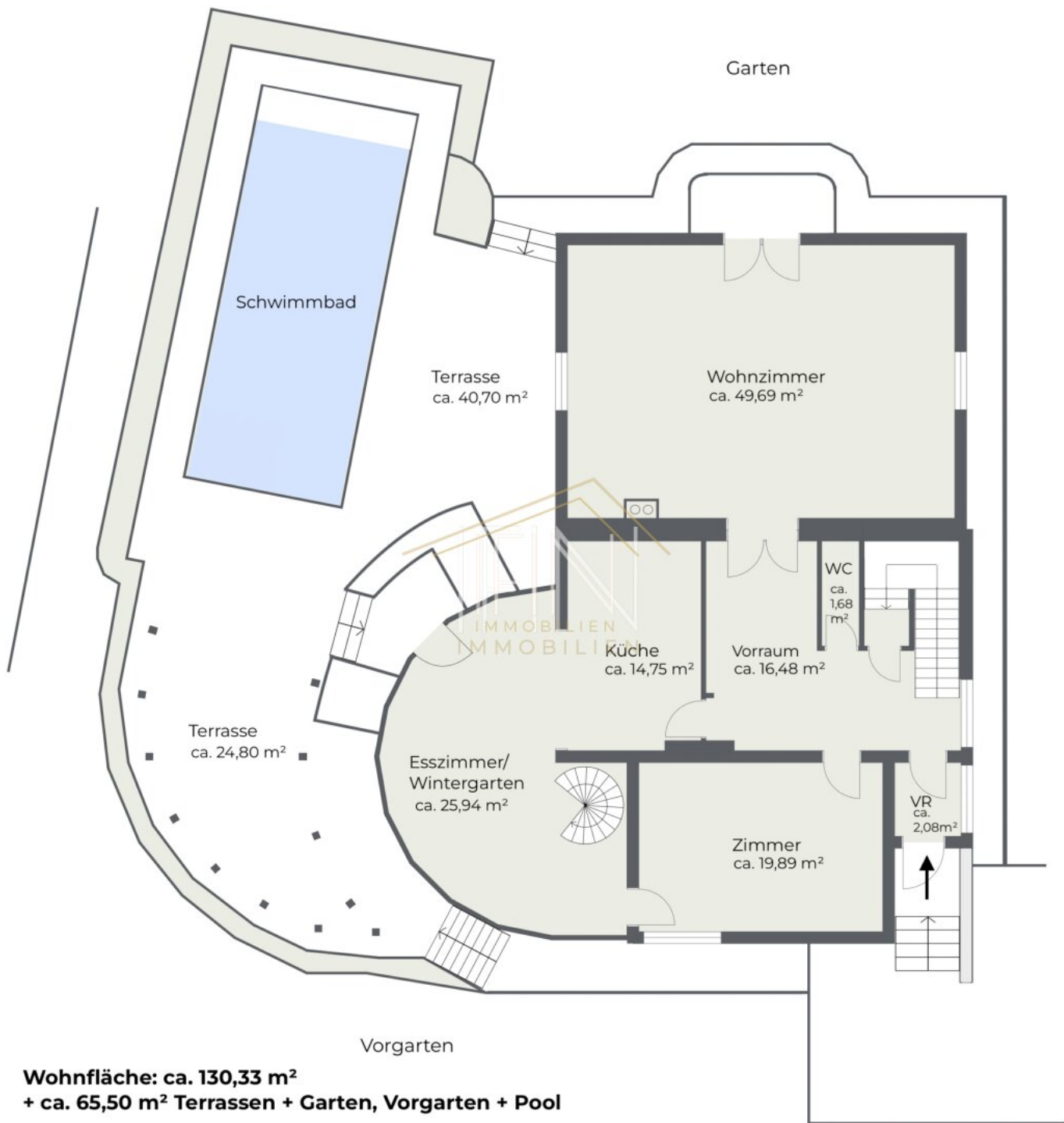




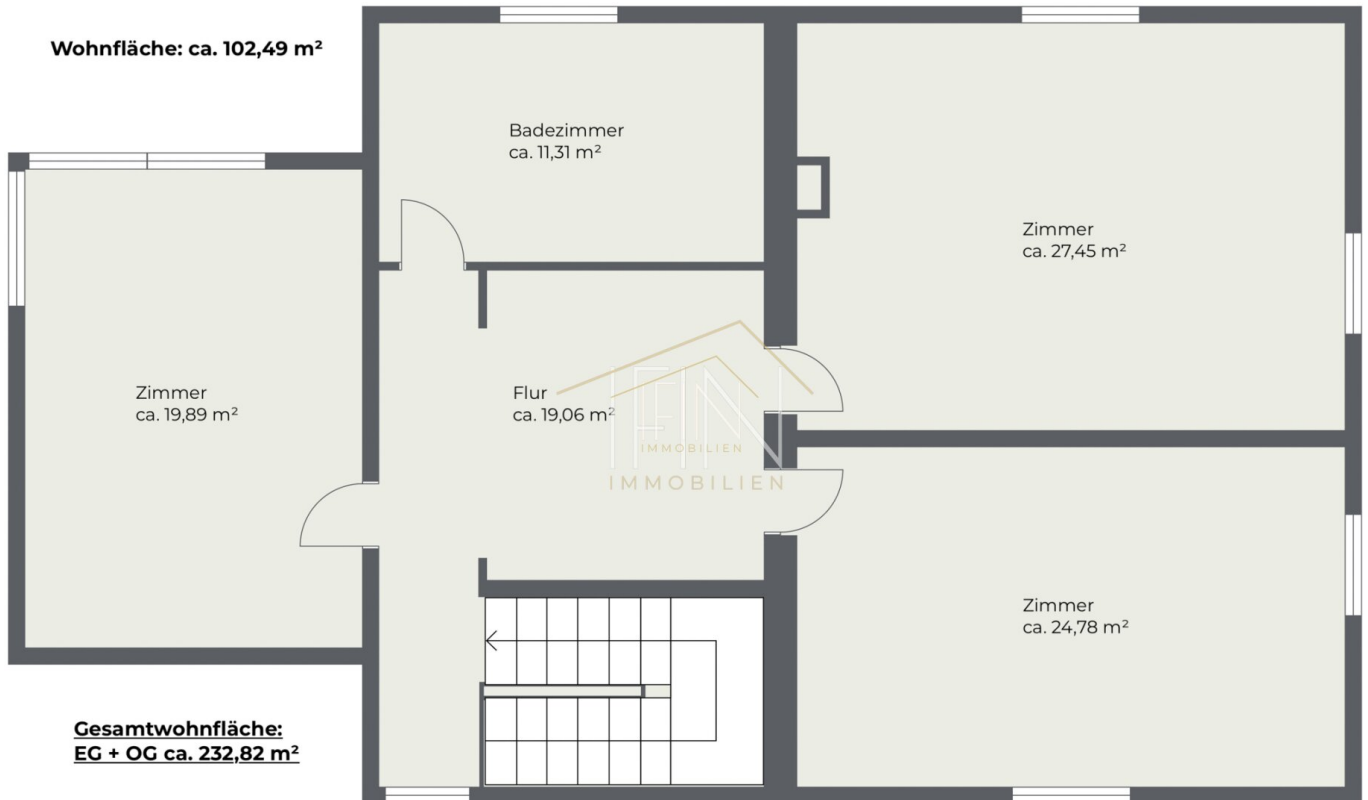




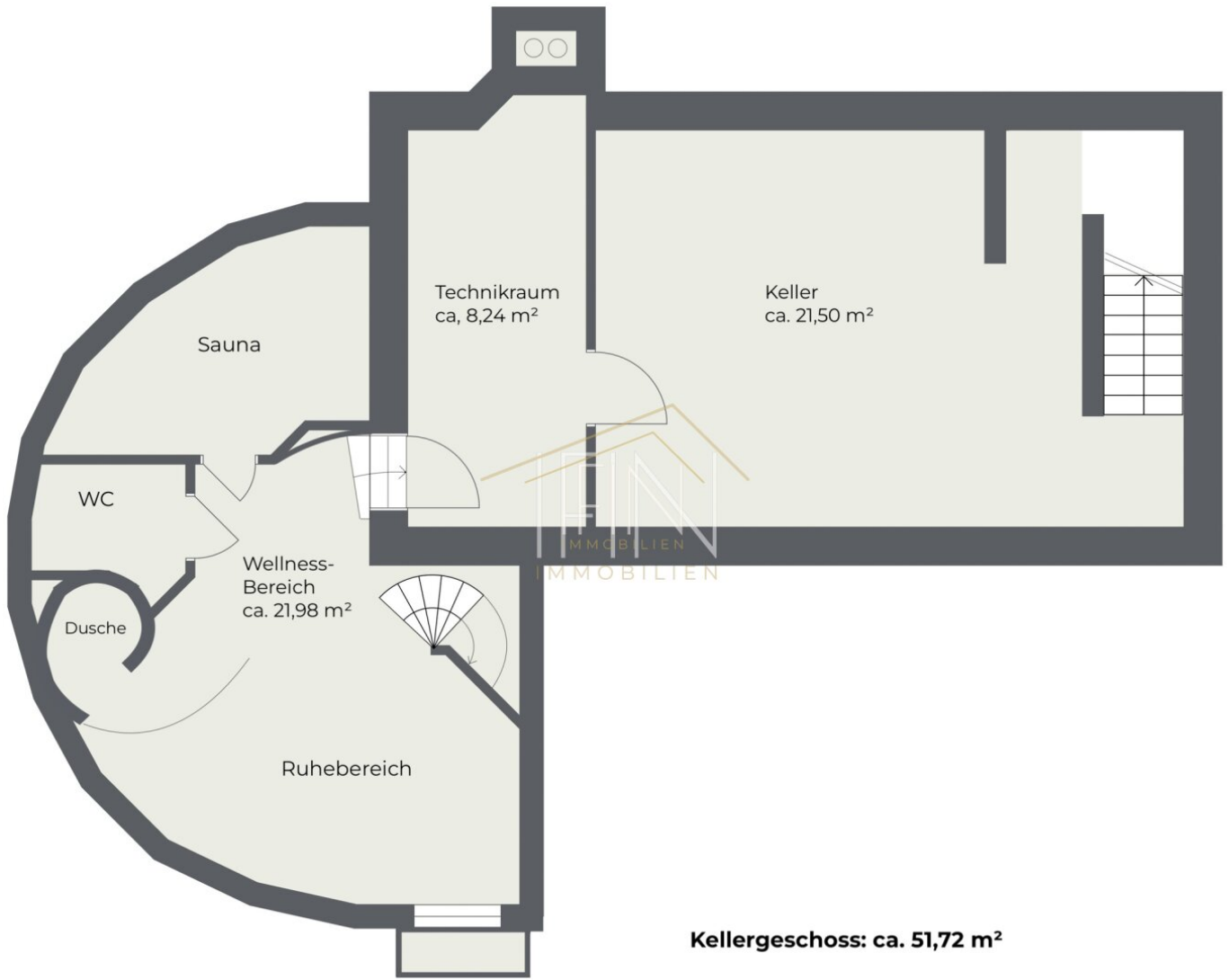




**Wohnfläche: ca. 102,49 m<sup>2</sup>**



**Gesamtwohnfläche:**  
**EG + OG ca. 232,82 m<sup>2</sup>**



**Kellergeschoss: ca. 51,72 m<sup>2</sup>**

## Objektbeschreibung

Diese moderne, stilvolle Villa mit Traumgarten, Pool, Terrasse, Wintergarten, "Home-Spa" und Doppelgarage befindet sich in beliebter Lage in Scheibbs!

--> nahe dem Bahnhof mit direkter Anbindung nach Pöchlarn und St. Pölten.

(weitere Anbindung nach Wien, Linz, Salzburg, uvm.)

**Wohnen mit bester Lebensqualität - Hier können Sie Wohnen, Arbeiten, Entspannen vereinen und Ihre Ideen verwirklichen!**

Wohnfläche mit ca. 232,82m<sup>2</sup> + 21,98m<sup>2</sup> "Home-Spa" + Keller + Außenflächen + Garage und einer Grundstücksfläche von 1364m<sup>2</sup>.

Beim Betreten des Grundstücks eröffnet sich ein wunderschöner, charmant angelegter Vorgarten und Vorplatz mit Außenbeleuchtung.

Eine praktische Doppelgarage mit elektrischem Einfahrtstor ist vorhanden. Bei Bedarf finden zwei weitere Fahrzeuge in der Einfahrt Ihren Platz.

HIGHLIGHTS auf einen Blick

- 2 große Terrassen, eine Sonnenterrasse und eine überdachte, schattige Terrasse
- Großes Außenpool
- Sauna mit Walk-In Dusche und Liegebereich
- traumhafter Wintergarten
- 50m<sup>2</sup> Wohnzimmer
- automatisches Einfahrtstor
- separate Doppelgarage mit elektrischem Garagentor

- Überdachte Terrasse für Gartengarnitur, Griller uvm.
- wunderschöner Garten und Baumbestand - zu jeder Jahreszeit ein Highlight!
- uvm.

Durch großzügige Fensterflächen und die Ausrichtung bleiben die Räume zu jeder Tageszeit lichtdurchflutet und hell.

Der Wohnbereich mit Zugang in den Garten mit Terrasse ist ein echtes Highlight für Sie und Ihre Gäste - Genießen Sie Ihr Frühstück oder den Abendausklang in Ruhe mit Blick aufs Grüne (Pool, Wald, Wiese, Sonne).

Besonderen Wohnkomfort verspricht auch die Lage in Scheibbs. Außer dem Grünblick und dem Bergblick sind nämlich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie die Innenstadt mit Konditorei, Restaurants, Bäcker und Banken fußläufig schnell erreicht.

## **ZUR RAUMAUFTEILUNG**

### Erdgeschoss

- Großzügiges Entrée mit Garderobe
- repräsentatives Zimmer mit Blick in den Wintergarten (ca. 20m<sup>2</sup>) - derzeit Büro
- Wohnzimmer mit ca. 50m<sup>2</sup>, Essbereich, Sofabereich mit historischem Stofen und Bibliothek  
--> Zugang zum großen Garten
- Qualitativ hochwertige Küche mit allen Geräten ausgestattet

- Wintergarten umgeben von der Terrasse, Bäumen und Pool
- Gäste Toilette mit Handwaschbecken

## Obergeschoss

- Vorraum mit Platz für einen großen Schrank (Stauraum) und Platz für eine Kommode
- 3 Schlafzimmer mit ca. 20m<sup>2</sup>, 25m<sup>2</sup> und 27,5m<sup>2</sup>
- Großes Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Walk-In Dusche und Toilette

## Keller

- "Home Spa" mit Sauna, Walk-In Dusche und Liegebereich
- Technikraum
- Lagerraum, Waschraum

Die Villa wurde über die Jahre modernisiert und qualitativ instand gehalten.

Sie begeistert durch eine Kombination aus hervorragenden Stilempfinden, Materialkonzept und gärtnerischer Gestaltung.

**Wir freuen uns auf die gemeinsame Besichtigung!**

## BESICHTIGUNG

Videobesichtigung vorab möglich. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Verfügbar nach Vereinbarung.

## FINANZIERUNG

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen.

IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

[www.ifin.at](http://www.ifin.at)

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Krankenhaus <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap