

## **Luxuriöses Anwesen mit Toskana-Flair– stilvolles Wohnen in absoluter Ruhelage mit großzügigem Grundstück**



**Objektnummer: 8230/209**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus - Villa         |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 2732 Willendorf      |
| Baujahr:                      | 2023                 |
| Zustand:                      | Neuwertig            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 231,00 m²            |
| Nutzfläche:                   | 266,00 m²            |
| Zimmer:                       | 6                    |
| Bäder:                        | 4                    |
| WC:                           | 4                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Stellplätze:                  | 3                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,60              |
| Kaufpreis:                    | 1.090.000,00 €       |
| Betriebskosten:               | 140,00 €             |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jannis Gaffron**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18







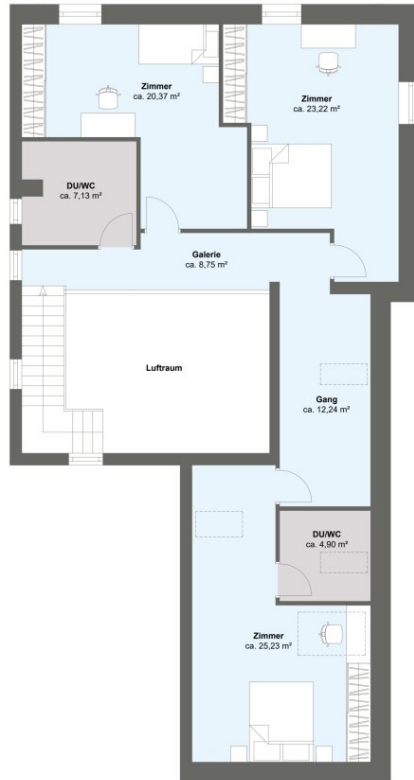














**PRADIUM**  
IMMOBILIEN GMBH



# Objektbeschreibung

## Beschreibung

### [Objektvideo - HIER KLICKEN](#)

Diese außergewöhnliche Villa in Willendorf vereint zeitlose Eleganz, moderne Architektur und höchste Bauqualität zu einem einzigartigen Wohnjuwel. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.073 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Anwesen, das mit seiner beeindruckenden Wohnfläche von 231 m<sup>2</sup> und insgesamt 6 zentral begehbaren Zimmern selbst anspruchsvollste Wohnträume erfüllt.

Bereits beim Betreten eröffnet sich ein spektakulärer Eingangsbereich über zwei Ebenen, der mit einer stilvollen Galerie beeindruckt und ein Gefühl von Großzügigkeit und Exklusivität vermittelt. Edle Granitsäulen, maßgefertigte Tischlertüren mit kunstvollen Ornamenten sowie feinste Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den kompromisslosen Anspruch an Qualität und Design.

Das Herzstück der Villa bildet die lichtdurchflutete Wohnküche mit großzügiger Glasfront zum Garten, die Innen- und Außenraum harmonisch miteinander verschmelzen lässt. Über eine elegante Hebeschiebetür gelangen Sie direkt auf die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse und in den modern gestalteten, minimalistischen Garten – ein privates Refugium der Ruhe und Entspannung.

Der Masterbereich überzeugt mit einem separaten Schrankraum sowie einem luxuriösen Badezimmer en suite und ist bewusst von den weiteren Schlafräumen getrennt, um maximale Privatsphäre zu gewährleisten. Ergänzt wird das Raumangebot durch durchdachte Nebenräume, mehrere Bäder und WCs sowie eine großzügige Garage mit direktem Hauszugang.

Diese Villa verkörpert ein Wohngefühl, das an die Leichtigkeit und Ästhetik der Toskana erinnert – ein wahres Paradies für Menschen mit Sinn für Stil, Raum und Lebensqualität.

## Zustand & technische Ausstattung

Das im Jahr 2023 errichtete Anwesen präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und wurde zuletzt 2026 nochmals hochwertig optimiert. Die Bauweise in Massivbau (Ziegel und Stahlbeton) garantiert Langlebigkeit und Wertbeständigkeit auf höchstem Niveau.

Besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz und nachhaltige Technik gelegt:

- Energiekennzahlen: HWB 34,7 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B), fGEE 0,6 (A+)

- Moderne Luftwärmepumpe sowie zusätzlicher Pelletofen – flexibel kombinierbar oder unabhängig nutzbar
- Fußbodenheizung in allen Räumen für höchsten Wohnkomfort

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche:

- Hochwertigste Parkett-, Stein- und Fliesenböden
- Maßgefertigte Tischlerarbeiten
- Moderne Einbauküche mit offenem Wohnkonzept
- Raffstores und außenliegender Sonnenschutz
- Lichtkuppeln für indirektes Tageslicht
- Mehrfachverglaste Kunststofffenster
- Stilvolle Deckenbeleuchtung und integrierte Spots
- 4 Badezimmer, 4 WCs, mehrere Abstellräume

Zusätzlich punktet die Immobilie mit Barrierefreiheit, flexibler Raumgestaltung sowie großzügigen Außenflächen inklusive Garage (49 m<sup>2</sup>) und mehreren Stellplätzen.

Diese Kombination aus modernster Technik, hochwertigsten Materialien und durchdachter Planung macht die Villa zu einem Zuhause der Extraklasse.

## **Lage**

Die Villa befindet sich in absoluter Ruhelage in Willendorf, einer charmanten und naturnahen Ortschaft nahe Wiener Neustadt. Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Nähe.

Umgeben von sanften Hügeln und mit herrlichem Grün- und Bergblick bietet die Umgebung ein Höchstmaß an Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an die Infrastruktur der Region sowie an die Stadt Wien.

Die Ausrichtung nach Süden garantiert optimale Lichtverhältnisse und sonnige Stunden auf Terrasse und im Garten. Die voll erschlossene Lage sowie die ausgezeichnete Bewertung der Wohngegend machen dieses Anwesen besonders attraktiv für anspruchsvolle Käufer.

## **Fazit**

Diese Villa ist weit mehr als eine Immobilie – sie ist ein Statement. Ein einzigartiges Zuhause, das durch seine Größe, seine hochwertige Ausführung und seinen außergewöhnlich fairen Preis von 1.090.000 € eine seltene Gelegenheit am Markt darstellt. Ein Anwesen, das Eleganz, Großzügigkeit und modernen Wohnkomfort in perfekter Harmonie vereint.

## **Rechtliches**

Energieausweis wird gerade erstellt! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftesgesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap