Moderne lichtdurchflutete Traumvilla in bester Lage am See



Objektnummer: 6301/42

Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.

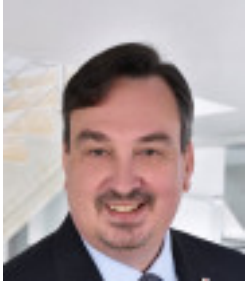
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7111 Parndorf
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	286,76 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
Terrassen:	7
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 44,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
USt.:	27,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Norbert Riener

ERA Riener Real Immobilien e.U.
Greifensteiner Straße 96
3423 Sankt Andrä-Wördern









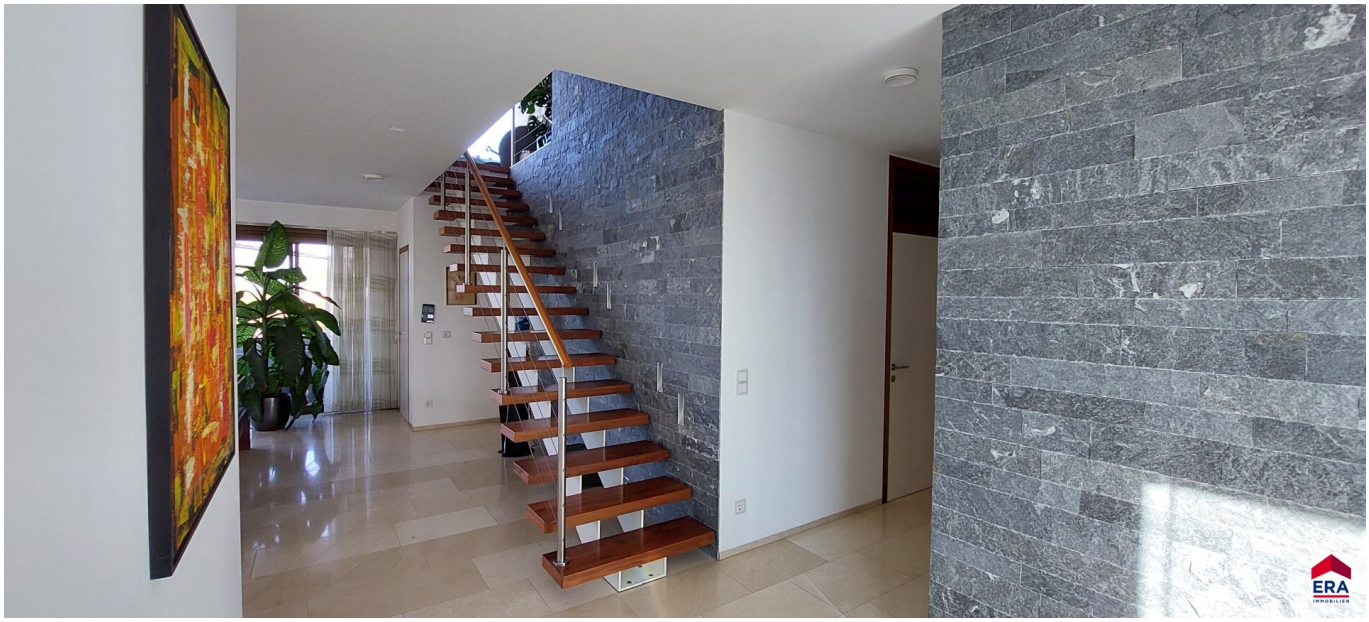


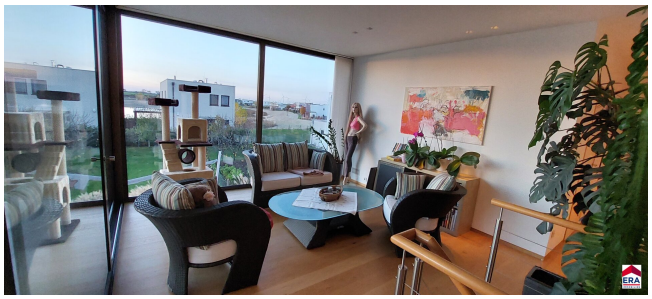


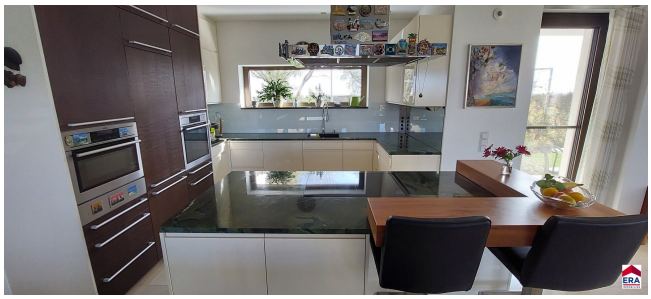












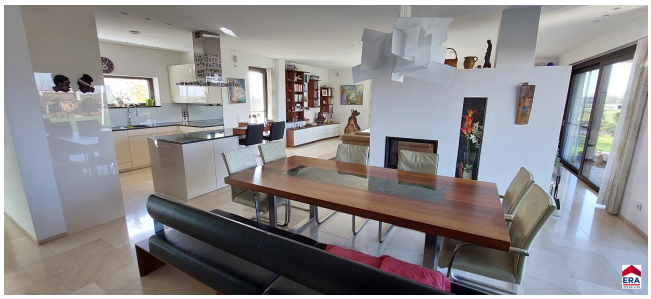






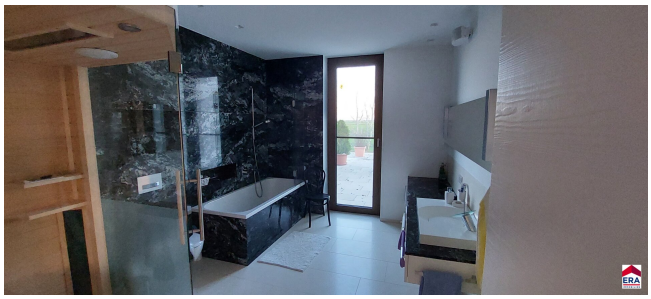






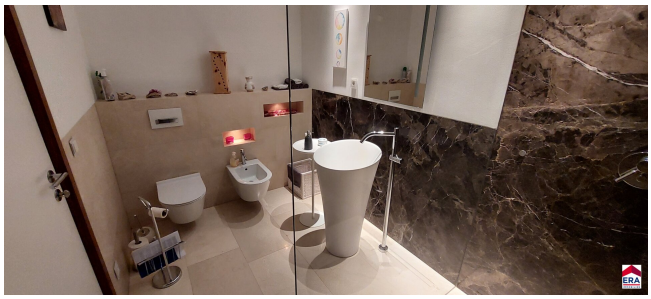





















46







Objektbeschreibung

Die hier präsentierte Villa, welche im Jahr 2015 auf einem ca. 1.067 Quadratmeter großem Grundstück errichtet wurde, befindet sich in prominenter und ruhiger Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Parndorf an einem See. Das Haus ist sehr hell und lichtdurchflutet, sodass sich sofort ein Wohlfühlfaktor bei den neuen Eigentümern einstellt. Im vorderen Teil des Grundstücks können Fahrzeuge bequem in der Garage oder auf einer befestigten Fläche geparkt werden.

Die Villa unterteilt sich in insgesamt 2 Geschosse mit 6 Zimmern und 4 große und 3 kleine Terrassen sowie eine Doppelgarage mit Elektro-Ladestation für 2 E-Autos. Die bestehende Photovoltaikanlage kann gegen Aufpreis soweit adaptiert werden, dass das gesamte Haus bis zu 8 Monate energieautark betrieben werden kann.

Durch ein schönes Entree betritt man das Haus. Das Gartengeschoss mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich, der luxuriösen Küche und der weitläufigen Sonnenterrasse stellen den Lebensmittelpunkt des Hauses dar. Der Blick geht durch raumhohe Glastüren auf die große Terrasse mit einer Lounge für 10 Personen, die mit einem großen Sonnensegel beschattet wird. Schatten spenden ebenso die überall im Haus angebrachten Außenjalousien, welche mittels Wind- und Sonnendetektoren automatisch bzw. nach Wunsch der Bewohner ihren Dienst versehen. Ein von Kreon ausgearbeitetes Beleuchtungskonzept erlaubt mit Dimmer vielfältige Beleuchtungsszenarien. Diese können per App vom Handy gestaltet und abgerufen werden.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein sehr heller und offener Raum mit Seeblick, die privaten Schlafräume, 2 Gästezimmer, zwei große Terrassen sowie ein Voll- und Gästebad mit einer maßgefertigten Infrarotkabine mit Farbtherapie. Alle Bäder sind individuell mit hochwertigen Granitsteinen und exklusiven Waschtischen bzw. Armaturen versehen, die Duschtassen sind barrierefrei und beheizbar. Ein Handtuchradiator kann über die Zentralheizung oder auch elektrisch betrieben werden.

Der großzügige Garten bietet Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz um Gäste und Freunde zu empfangen und die warmen Tage des Jahres gemeinsam zu verbringen. In der Hängematte bzw. der Liegemuschel kann man so manchen Sommertag genießen. Der gepflegte Garten ist licht und hell angelegt und ist mit verschiedenen Obstbäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Rasenpflege übernimmt ein Roboter und die Bewässerung mit Sektorschaltung erfolgt automatisch mit Tropfleitung bzw. Sprüher je nach Bedarf. Der Badesee ist nur ein paar Schritte entfernt und als Liegenschaftsbesitzer (2/151-stel Anteil am See) hat man von Ende Sept. bis Ende April ein Fischereirecht.

Die gesamte Villa ist sehr hochwertig ausgestattet und der Eigentümer hat sehr viel Wert auf

zahlreiche Details gelegt. Im ganzen Haus sind Tapetentüren weiß lackiert mit Nussrahmen natur lackiert verbaut und sämtliche Sockelleisten sind versenkt, eben mit dem Putz. Naturstein und Holzparkettböden sowie an außergewöhnlichen Stellen mit Stein verkleidete Wände machen das Haus zu einem Gesamtkunstwerk.

Dem neuen Eigentümer steht somit alles zur Verfügung, was das Leben angenehmer und sicherer macht.

Die monatlichen Kosten betragen EUR 443,63, davon entfallen auf die Strom-/Heizkosten EUR 231,10 und EUR 212,53 auf die Betriebskosten. Die Stromeinlieferung p.a. beträgt ca. 3.000 Kwh - die Vergütung dafür ca. € 600,--.

Es sind in Zusammenarbeit mit unserem Finanzierungspartner verschiedene Finanzierungsformen sowie ein Mietkauf möglich.

AUSSTATTUNG

• 6 Zimmer - 5 mögliche Schlafzimmer

• großes Wohn- und Esszimmer sowie Küche und Kochinsel mit beidseitigem Kamin

• 3 exklusive Bäder mit brasilianischem Granit "Mary Blue", Steinfließen "Crema Marfil" bzw. indischem Granit "Rainforest green"

• Maßgefertigte hochwertige Einbauküche und Kochinsel mit brasilianischem Granit "Vitoria Regia" im Erdgeschoss

• Beleuchtungskonzept Kreon für das gesamte Haus (dimmbare Deckenspots, LED Wallwasch, LED-Deckenleisten)

• Bose Lautsprecher im gesamten Haus mit Musikserver

• Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner

• Serverraum

• Holzböden, Steinböden

• Fußbodenheizung in verschiedenen Räumen

• Terrassen mit Vakuumdämmung

• Tapetentüren weiß lackiert mit amerikanischen Nussrahmen natur lackiert

• Versenkte Sockelleiste im ganzen Haus, eben mit Putz

• Wärmeschutzfenster aus Aluminium mit 3-fach Verglasung

• Elektrische Außenjalousien

• Videogegensprechanlage

• Deckenkühlung in allen Räumen

• BUS-Anlage Loxone für Beleuchtung, Beschattung, Feuermelder, Eingangskontrolle, Musik mit eigenem Server in allen Räumen und Nassräumen etc.

• Sicherheitssystem und Alarmanlage mit Vorbereitung für Videoüberwachung

• In allen Schlafzimmern und Wohnzimmer TV und EDV-Anschluss

• Taster für Licht, Raffstores und Musik in den jeweiligen Räumen sowie App-Steuerung

• Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

• Kontrollierte Wohnraumlüftung

• Photovoltaikanlage 6 KWH

• Hytek Wasserenthärtungsanlage

• Brunnen im Garten für automatisches Bewässerungssystem und Mähroboter

• Gartenhaus

• Garage mit 2 Stellplätzen

Alle Informationen wurden mit großer Sorgfalt recherchiert und beruhen auf Auskünften Dritter. Für Fehler/Irrtümer wird seitens Riener Real Immobilien e.U. keine Haftung übernommen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN (INKL. ADRESSE UND HANDYNUMMER) BEARBEITEN KÖNNEN

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap