

Wunderschöne Villa mit Pool und weitläufigem Grundstück, Nähe Pressbaum



Objektnummer: 3572

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2003
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	179,64 m ²
Nutzfläche:	326,67 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	1.755,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marie-Louise Eisenburger

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien



LIFESTYLE
PROPERTIES

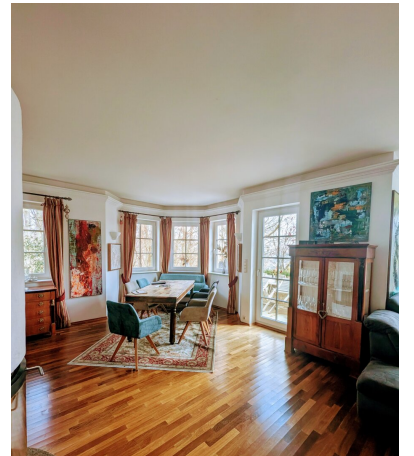


LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES







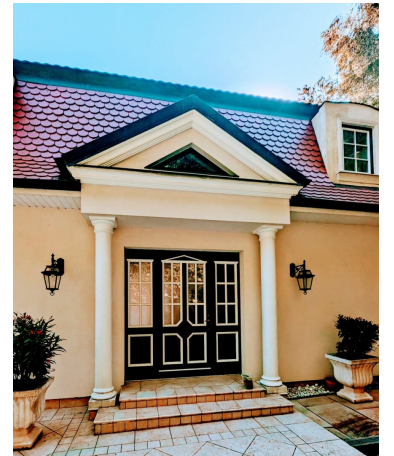






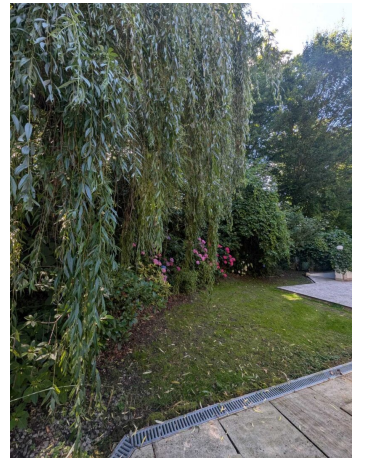
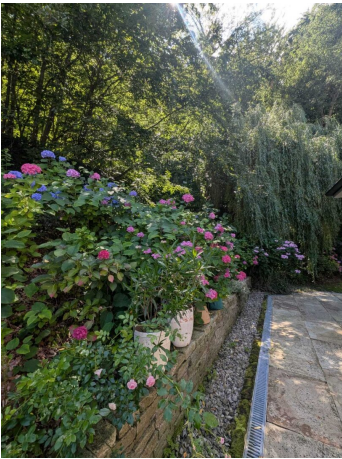








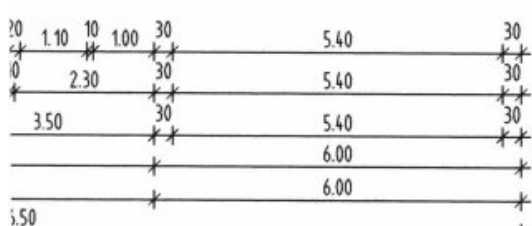
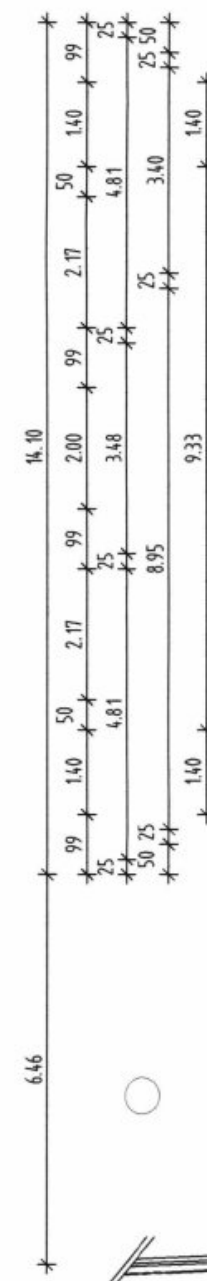
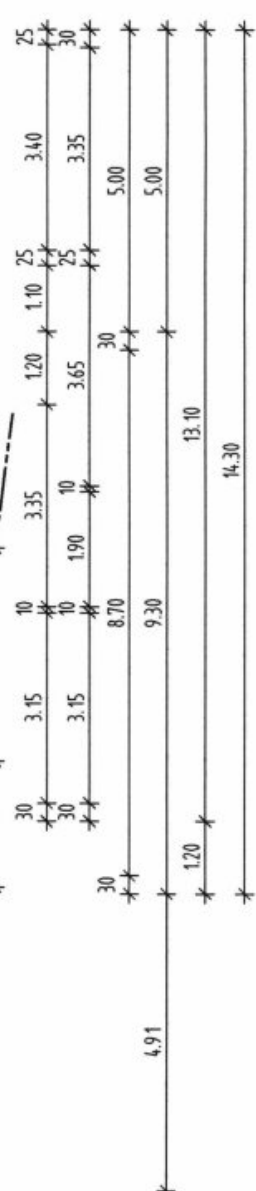
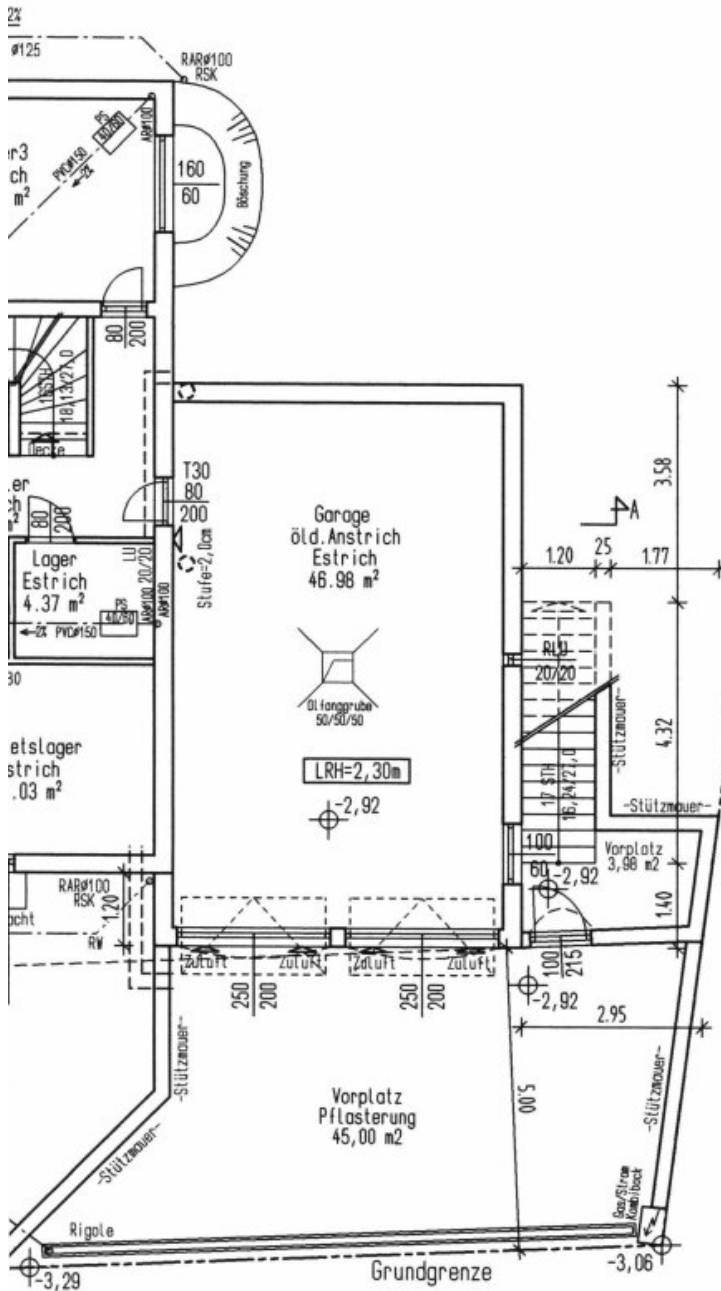






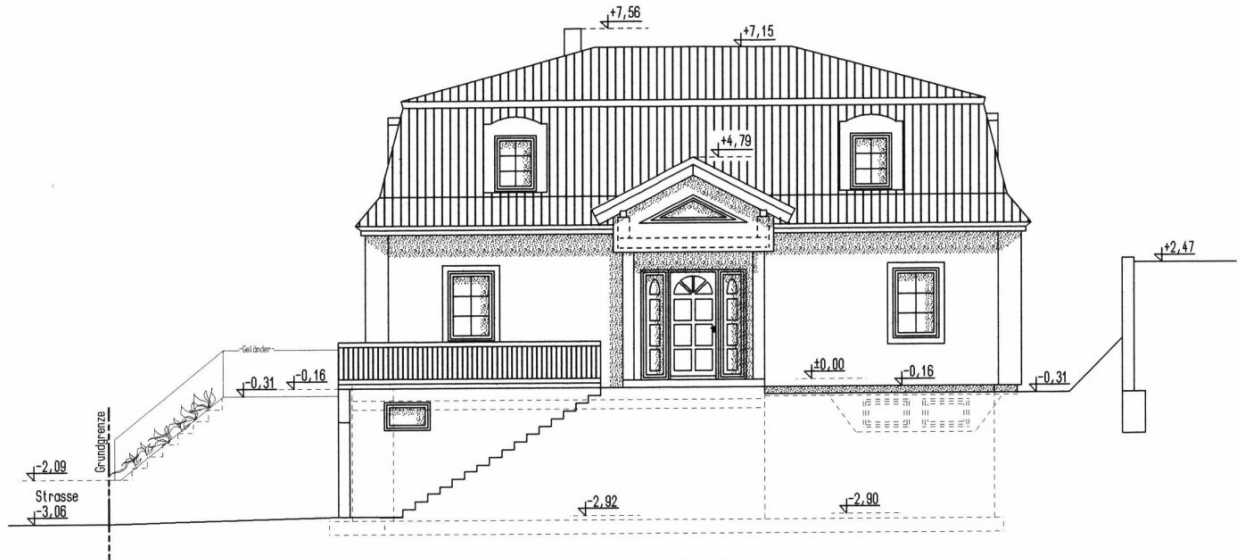




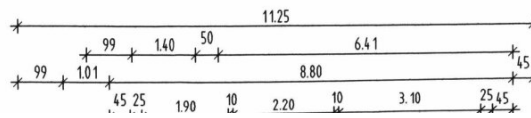


Keller
Nutzfläche: 147,21 m²

Ostansicht



Westansicht



Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Villa mit Pool in absoluter Ruhelage von Eichgraben.

Das beeindruckende Anwesen erstreckt sich über mehr als 2.000 m² Grundstücksfläche und wurde im Jahr 2003 mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 325 m² auf drei Ebenen errichtet.

Beim Betreten der Villa gelangen Sie in das Entrée, das Sie direkt in den großen, lichtdurchfluteten Salon führt. Dieser bietet einen herrlichen Blick in den Garten und ausreichend Platz für eine großzügige Wohnlandschaft. Ein stilvoller Kamin der österreichischen Firma Biofire sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre. Die hochwertige Designküche ist voll ausgestattet, bietet reichlich Stauraum und verfügt über eine separate Speisekammer.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich ein weiterer Raum, der derzeit als Büro genutzt wird. Über den Eingangsbereich sind zudem ein Gästezimmer sowie ein elegant in Marmoroptik gestaltetes Gästebad erreichbar.

Die stilvolle Treppe führt in das Obergeschoss mit einer zentralen Galerie, von der aus drei Zimmer, ein Schrankraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC begehbar sind. Das

Hauptschlafzimmer verfügt über einen Balkon mit schönem Fernblick ins Grüne. Die weiteren Zimmer mit ca. 10 bis 12 m² eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Der Schrankraum mit angrenzendem Waschbereich bietet viel Stauraum. Das Badezimmer überzeugt mit Whirlpool-Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort.

In den Sommermonaten lädt die großzügige Terrasse ebenso wie der liebevoll von Lederleitner gestaltete Garten zum Verweilen ein.

Modernste Haustechnik sorgt für höchsten Wohnkomfort. Eine Sicherheitseingangstüre, Videoüberwachung sowie hochwertige, zweifach verglaste Actual-Fenster sind vorhanden.

Beheizt werden die Immobilie und die Poolanlage mittels Pellet- und Fußbodenheizung. Die Wohnräume sowie die Küche sind mit edlem Eichenparkett ausgestattet, die Nassräume und der Vorraum mit hochwertigem italienischem Feinsteinzeug. Besonders hervorzuheben sind die stilvollen Innentüren aus geschliffenem Glas mit antiken Messingbeschlägen.

Das Kellergeschoss bietet auf ca. 147 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über eine vorbereitete zentrale Staubsaugeranlage.

Das Anwesen umfasst insgesamt drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2.433 m², davon entfallen 532 m² auf Waldfläche. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück eine ca. 55 m² große, vollständig ausgestattete Blockhütte.

Eingebettet in die Natur des Wienerwalds genießen Sie hier absolute Ruhe bei gleichzeitig sehr guter Anbindung. Den nächsten Bahnhof erreichen Sie in nur 5 Minuten, Wien in rund 20 Minuten Autofahrt.

Eine Auswahl an Supermärkten und Restaurants sowie Schulen und Ärzte befinden sich in näherer Umgebung. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

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 <1.000m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap