

**Seevilla südlich von Wien | Jeden Tag Urlaub | Direkter
Seezugang | Eigengrund (ca. 978 m²) | Wellnessbereich mit
Seeblick | Wunderschönes Landhaus | Birkensee**



Objektnummer: 522

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und
Vermarktungsgesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	383,72 m²
Nutzfläche:	416,79 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	33,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hlawaty

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B
2482 Münchendorf







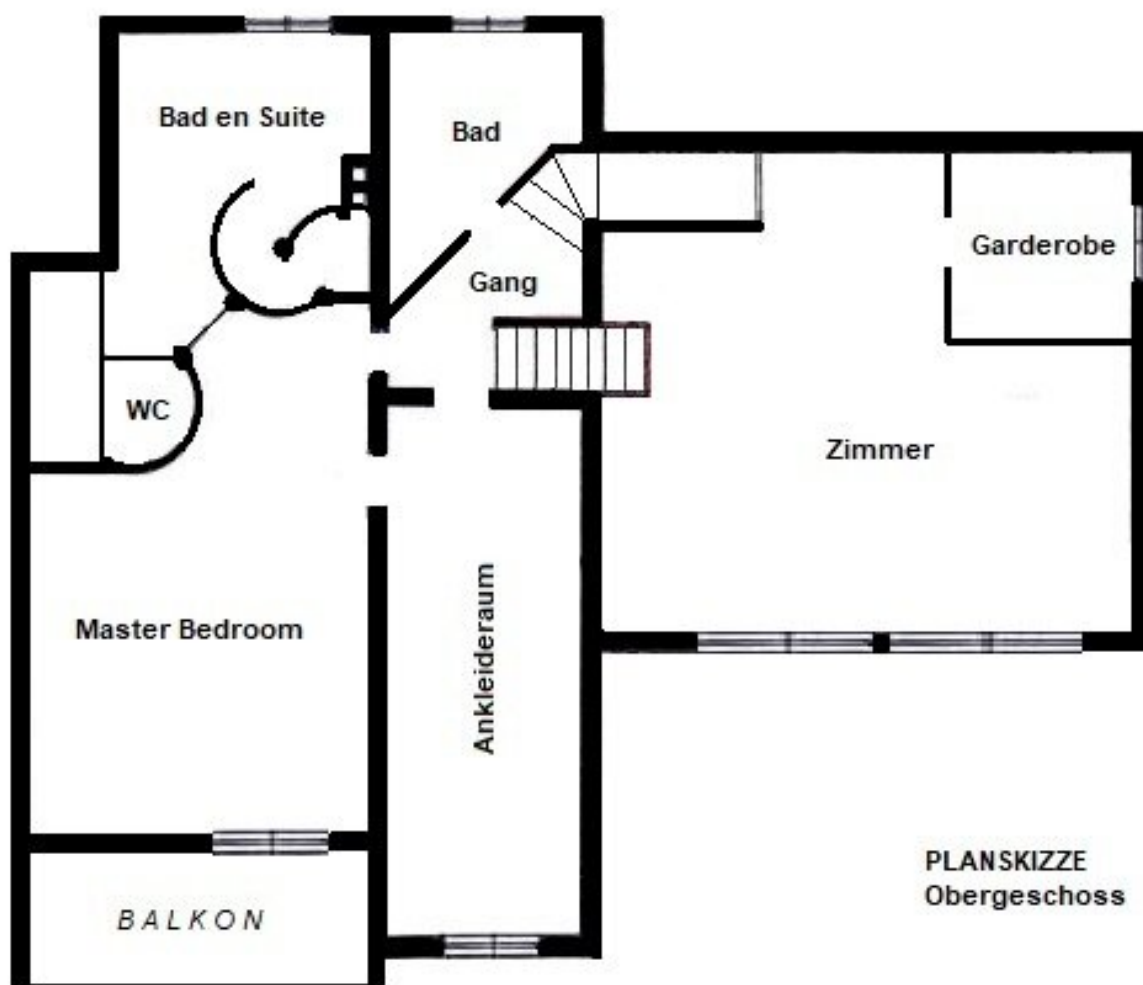




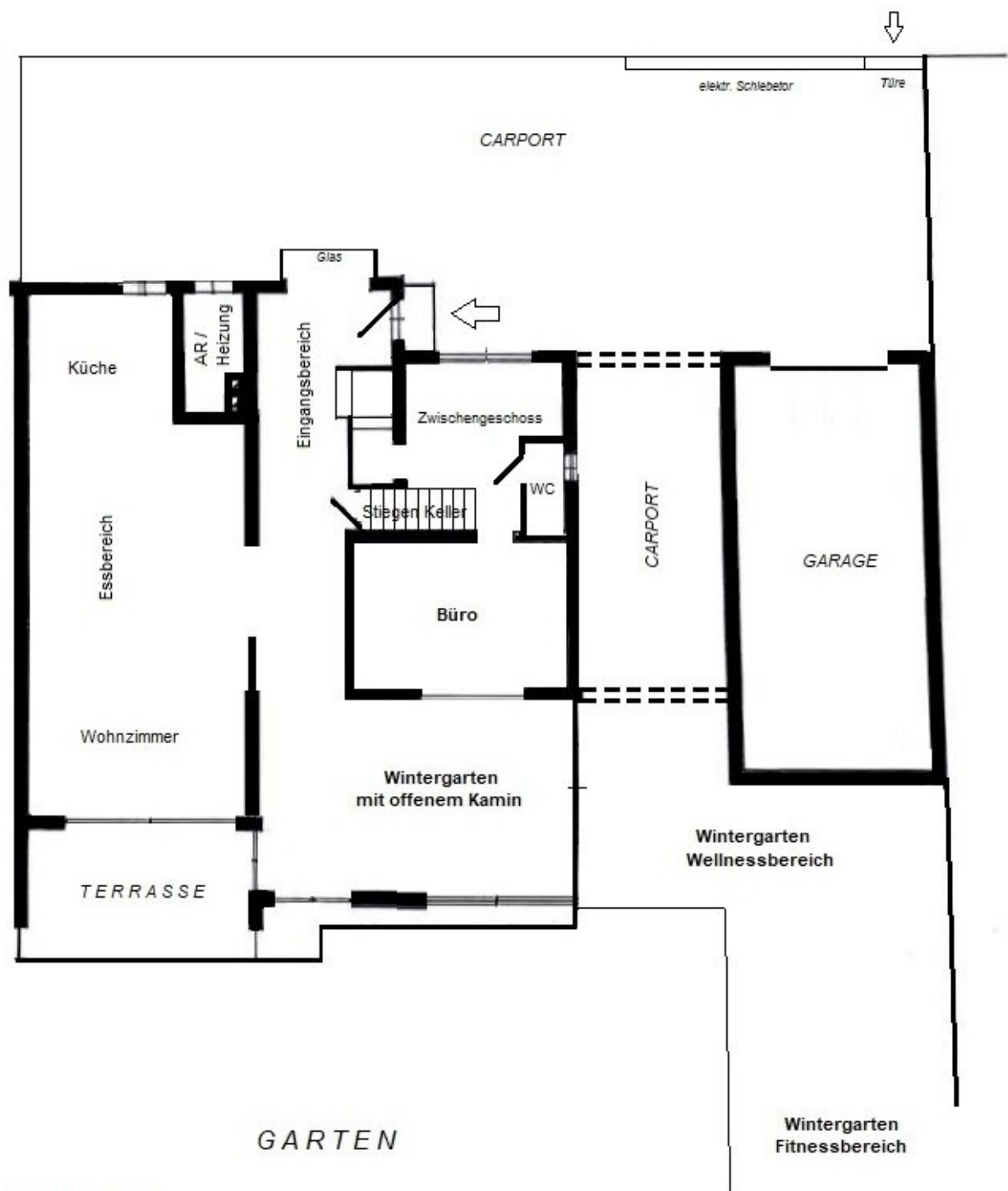








PLANSKIZZE
Obergeschoss



PLANSKIZZE
Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein 17 km südlich der Stadtgrenze von Wien gelegenes romantisches Anwesen mit eigenem Seezugang auf Privatgrund!

Das exklusive Landhaus liegt am Nordufer des Birkensees (ca. 7,1 ha groß) in Münchendorf, Bezirk Mödling.

Die Villa steht auf 978 m² Eigengrund mit liebevoll angelegtem Garten, privatem Seezugang und bietet auf 3 Ebenen ca. 383 m² Wohnfläche, 5 Zimmer und 2 Bäder. Das Haus verfügt über Fußbodenheizung und Klimatisierung.

Einzigartig ist der Bereich des Wintergartens, der zum See hin ausgerichtet ist. Die riesigen Bananenbüsche verbreiten tropische Atmosphäre und eine Wellnessoase mit Sauna, Dampfbad und Whirlpool laden zum Verweilen ein. Im gleichen Trakt befindet sich der Fitnessraum - ebenfalls mit Seeblick.

Zur Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Lichtdurchfluteter Eingangsbereich mit Garderobe
- offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Kachelofen und großer Fensterfront Richtung See
 - Ausgang auf die südseitig ausgerichtete Terrasse
- angebauter Wintergarten mit gemütlicher Sitzgelegenheit und offenem Kamin
- Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna, Dampfbad und Fitnessbereich

Zwischengeschoss:

- Büro - geöffnet in den Wintergarten
- Gästetoilette mit Handwaschbecken

Obergeschoss:

- Master Bedroom mit Seeblick-Balkon und Bad en Suite
 - *Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Schminktisch*
- angrenzender Ankleideraum
- Zimmer mit ca. 61 m² inkl. begehbare Garderobe
 - *kann optional in 2 Zimmer geteilt werden*
- Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Bidet

Außenbereich:

- seeseitig ausgerichtete Terrasse (Süden)
- romantischer Garten

- wunderschöne Badeplattform mit Steg
- Uferhütte
- Garage mit ca. 42 m²
- 2 Carportstellplätze
- 1 Außenabstellplatz
- Brunnen zur Gartenbewässerung

Weitere Informationen: Fußbodenheizung, vereinzelt Radiatoren für Gas-Zentralheizung | Keller mit ca. 30 m² (2 Räume - Waschküche mit zahlreichen Einbauschränken) | Außenabstellraum / Technikraum f. Heizung | Entkalkungsanlage | ..

Öffentliche Anbindung / Lage: Durch die optimale Lage besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In 550m Entfernung liegt die Bushaltestelle Münchendorf Babenbergersee d. Linie 221 (Flughafen Wien – Guntramsdorf Lokalbahn); Bahnhof Münchendorf in 2 Auto-Fahrminuten bzw. in einer Bushaltestation erreichbar; von dort gelangen Sie mit der S60 binnen 29 Minuten zum Hauptbahnhof Wien. In direkter Umgebung finden Sie einige Nahversorger wie Lebensmittelanbieter (Billa, Spar); Kindergarten, Volksschule, Arzt und Bank im Ortszentrum; uvm..

Für nähere Informationen sowie Ihren persönlichen Besichtigungen erreichen Sie mich am besten unter:

+43 664 14 24 164 oder katharina@rinareal.at - Katharina Hlawaty, MA

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m
Schule <2.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <5.500m
Post <2.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap