3 Wohneinheiten, Haupthaus, Einliegerwohnung, Nebenhaus und ein Traumgarten mit herrlichem Pool

Objektnummer: 7936

Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2432 Schwadorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	251,00 m²
Nutzfläche:	278,00 m²
Lagerfläche:	32,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Kaufpreis:	1.450.000,00 €

Provisionsangabe:

52.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Petra Hasibar

pegra immobilien Petra Hasibar
Am Heiglteich 22
2500 Baden

T +43 6767005567

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

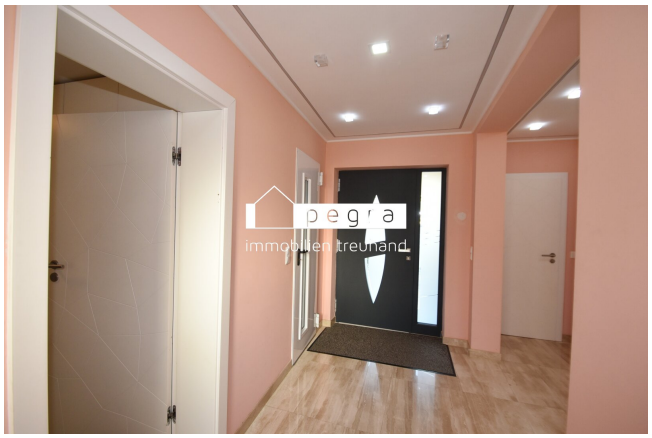
pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand


pegra
immobilien treuhand

pegra

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

immobilien treuhand

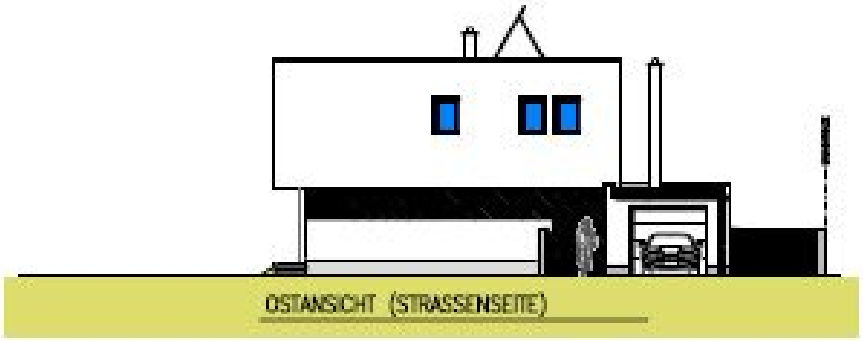
pegra
immobilien treuhand

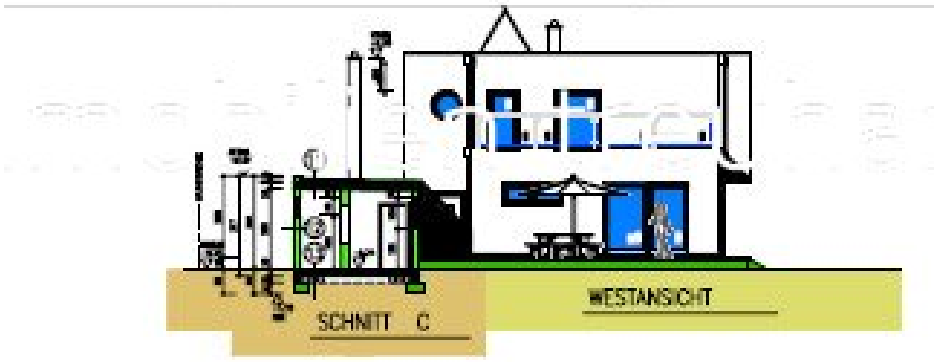
pegra
immobilien treuhand

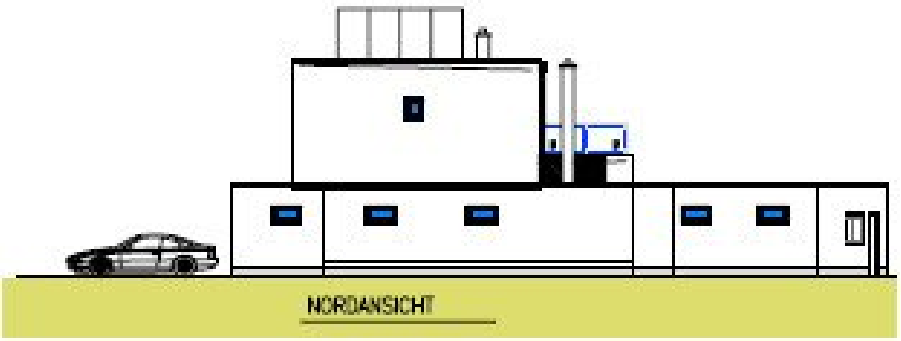
pegra
immobilien treuhand

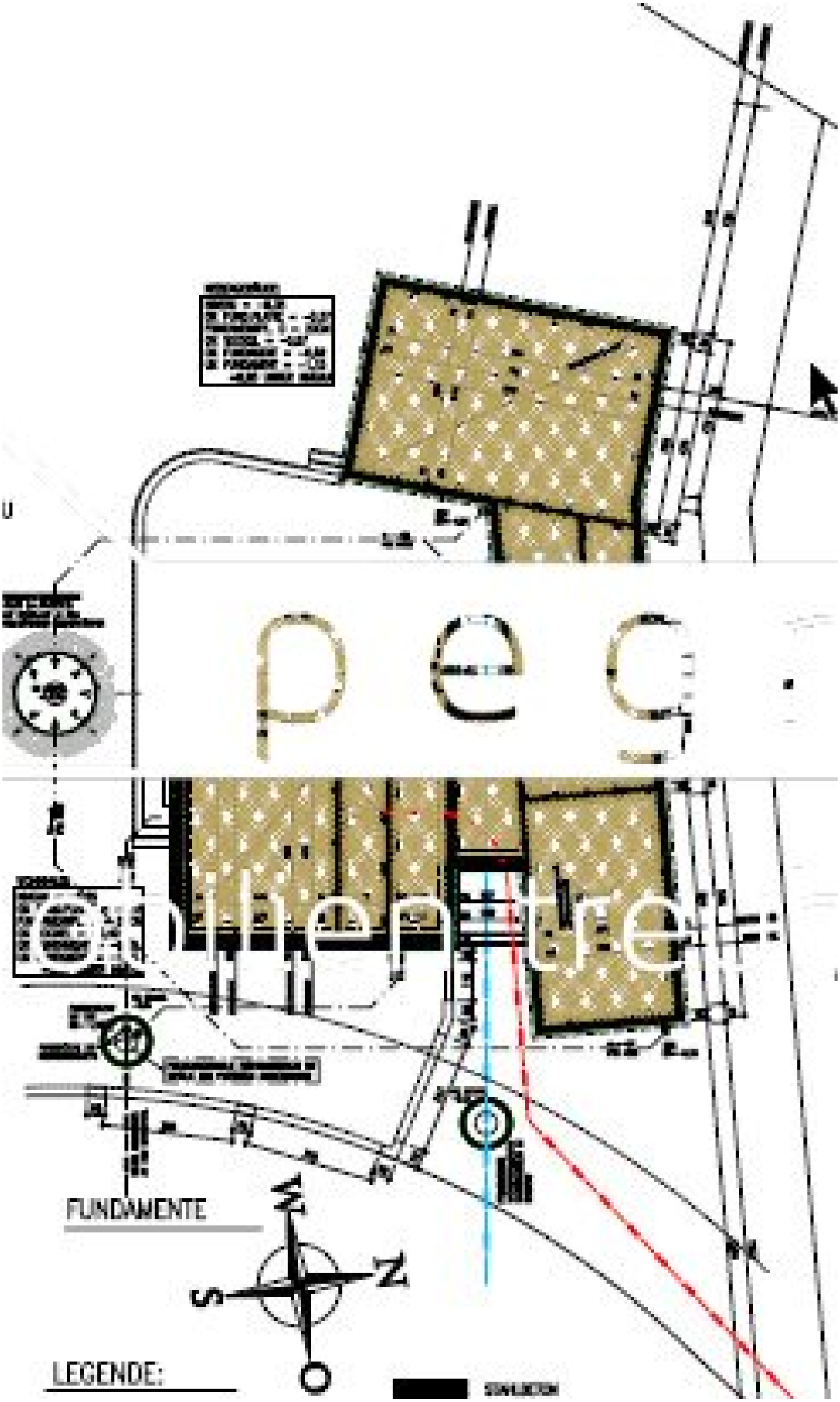
pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand


OSTANSICHT (STRASSENSEITE)


SCHNITT C
WESTANSICHT


NORDANSICHT


FUNDAMENTE
LEGENDE:
W
N
S
O

Objektbeschreibung

Das Haus ist in jedenfalls einzigartig, seine Liegenschaft in Schwadorf ebenso, hat sie doch in gewisser Weise internationales Flair:

Das **Haupthaus mit seinen 119 m²** und die weiterführenden Räumlichkeiten sind **im puristische Würfelstil mit klassischem Flachdach** einstöckig und ebenerdig ausgeführt.

Das daran **angrenzende Nebengebäude** bildet **eine weitere 61 m² große Wohneinheit**, welche vom **Traumgarten mit Pool**, einem ins Gelände modellierten **steinernen Grillplatz mit umlaufender Sitzbank**

und vielen weiteren Gartenhighlights schlau mit einer Obstbauzeile abgegrenzt wurde.

Diese so quasi **dritte Wohneinheit** am südlichen Grundstücksende ist ein zweistöckiges rund **71 m2** großes **einstöckiges Holzwohnhaus** mit ausladendem Pultdach, außenliegender Holzstiege unter Dach, **Balkonen** und in beiden Stockwerken **Panoramafenster**.

Die Ausstattung dieses Wohlfühlhauses sucht seines gleichen.

Das Untergeschoss ist mit Küche, **gemauerten Holzofen** und zusätzlichen **gemauerten Pizzaofen**, **riesiger Essecke** (für die eine oder andere Feier) und **Wohnbereich** komplett **offen gestaltet**.

Daneben das Badezimmer mit Massagedusche, Waschbecken und WC ist im Nebenraum. Im **1. Stock zwei Zimmer**, jeweils **mit Balkon** und gleichfalls ein Badezimmer mit Massagedusche, Waschbecken und WC.

Begrenzt wird das **Grundstück an dieser Seite durch den Flusslauf der Fischa, zu der** auch ein mit Klinker-Ziegelsteinen ausgeführte **großzügige Freitreppe führt.**

Zwischen dieser und dem Holzhaus **liegt unter einem riesigen Pultdach einer der sicherlich chilligsten Plätze der** Liegenschaft:

Eine riesige **Naturholztafel** mit ebenso mächtigen Bänken, auf denen gut **20 Personen Platz** nehmen können.

Dahinter eine aus roten Ziegeln errichtete **Freiküche mit Pizzabackoffen, Holzbackofen, Herd, Edelstahlwaschbecken und einem Kühl- und Gefrierschrank**. Granitarbeitsflächen machen diesen Bereich noch praktischer.

Der zwischen diesen Bereichen und den weiteren Terrassen liegenden **Traumgarten** lässt keine Wünsche offen.

Der **9x4 Meter lange, gemauert und geflieste Pool** ist verlaufend bis 1,90 tief, verfügt über eine Solar- und eine Wasserfalldusche, Beleuchtung, Filteranlage und allen, was dazugehört.

Daneben noch ein „kleines“, ca. **32m²** langgestrecktes **Gebäude** mit drei kleinen separat zugängigen Räumen wovon einer mit Hundetüre und Husky-Keller ausgeführt ist.

Der gesamte Garten mit Zierbaum-Inseln, Rosen, Bäumen und Sträuchern ist mit Rollrasenteppich ausgelegt, feinsäuberlich davon getrennt die Wege und Flächen um das Haupthaus und die Einliegerwohnung.

Nun zum primären Wohnhaus: Als **einstöckiger Bau mit Flachdach** und Schmucksteinsäulen präsentiert sich das **Hauptgebäude samt Garage**, von der eine Tür ins Vorzimmer führt.

Dieses liegt zentral – mit Stiegenaufgang in den 1. Stock, zum WC, als Verbindung zur Waschküche **und** weiterführend **zur** Haustechnik und **Einliegerwohnung.**

Zurück zum **Haupthaus mit** der großzügigen **Wohn-, Ess- und Küchenlounge**. Ein **offener Heizkamin** bildet das Zentrum des Wohnbereichs,

die als großes U **ausgeführte Design-**Küche ist mit ihrem **Ceranfeld-Herd mit zusätzlicher Grill- und Warmhaltezone**, dem Waschbecken und weiteren Unterschränken gleichzeitig Raumteiler.

Alle Oberflächen sind in glatten Erdtönen gehalten, die **Arbeitspatte** sind, ebenso **wie** der **Fußboden** im gesamten Bereich **aus Marmor**.

Wie auch in vielen Räumen im Obergeschoss wurden Lichtkörper direkt in die abgehängte Decke integriert und Schattenfugen für indirekte Lichtleisten gelegt.

Große Fensterfronten – die allesamt dreifachverglast in pflegeleichtem Kunststoff **mit Außenrollos** ausgeführt sind – sorgen für sehr **lichtdurchflutete Raumklima** im Haus.

Im **Obergeschoss drei Zimmer** – zwischen zwei davon wurde **ein Badezimmer** mit Dusche, Waschtisch und WC errichtet, das von beiden Zimmern aus begehbar ist.

Das dritte, **Hauptschlafzimmer** hat einen **Ausgang zur Dachterrasse**, einen **großzügigen Schrankraum** mit Tageslichtfenster **und ein großes Badezimmer**, das gleichfalls allerfeinst ausgestattet ist.

Alle Zimmerböden und der Boden im verbindenden Vorraum sind aus Laminat.

Über den Garten oder Indoor über das Vorzimmer gelangt man **zur Einliegerwohnung**, die in einem einstöckigen Würfel an das Haupthaus angeschlossen ist.

Zentrales Element ist der große Raum, in dem jetzt eine Küchenzeile, ein **Wohn-/Schlafecke** und eine Essecke eingerichtet ist.

Hier könnte aber genausgut eine Fitness-Landschaft, ein Hobbyraum **oder ein Office-Bereich** entstehen.

Daneben Badezimmer und WC, in welchen, wie auch im Haupthaus, an Böden und Wänden feiner Marmor – diesmal in schwarz – verarbeitet wurde.

Im Verbindungsgang zum Haupthaus als nächstes die **Heiztechnik** – der **1.000 l Warmwasserspeicher**, die **Luft-Wasser-Wärmepumpe** und Anzeige der **Solaranlage am Dach**.

Die danach folgende Waschküche mit allen Geräten und ausreichend Stauraum ist gleichzeitig das 1. Zimmer, das man vom Vorzimmer des Haupthauses aus betritt.

Auch die Einliegerwohnung verfügt über **dreifachverglaste Fenster mit Rollos**, **Terrassentüre** und **vorgelagertem**, diesmal mit Klinkersteinen verlegten **Freibereich**, der noch dazu **teilweise unterkellert** ist.

Ein internationales Flair gibt der Liegenschaft aber nicht nur der Pizzaofen, das Holzhaus und die Marmorböden - der Flughafen Schwechat ist so nah, dass man denkt, die landenden Maschinen fast mit der Hand greifen zu können. Keine Sorge: Im Landeanflug sind sie fast geräuschlos – das Bild erinnert aber dennoch an Brasilien oder St. Maarten. Eine erhöhte Geräuschkulisse stellt in Schwadorf, bedingt durch die B10, jedoch der Straßenverkehr dar.

Neugierig geworden? Die Fakten kurz zusammen gefasst:

Grundstück: 1283 m2

2. Haupthaus:

2. Vorzimmer: 3,27 m2

4. Wohn- und Esszimmer: 39,12 m2

6. Küchenbereich: 9,60 m2 mit kleinem Vorratsraum: 2,02 m2

8. WC: 2,78 m2

10. Vorraum Obergeschoss: 10,86 m2

12. Zimmer: 10,40 m2

14. Zimmer: 10,40 m2

16. zwischenliegendes Badezimmer: 5,88 m2

18. Schlafzimmer (11,24 m2) inkl. Schrankraum (4,20 m2)

20. Badezimmer: 8,75 m2

2. Anbau bzw. Einliegerwohnung

2. Verbindender Trakt mit Waschküche (10,50 m2), Technikraum (8, 64 m2 + 4,81 m2)

4. WC

6. Badezimmer

8. Großer Raum: 37,50 m2

2. Holzhaus:

2. Großer Raum EG: 30 m2

4. Bad/WC EG: 3,40 m2

6. Freitreppe unter Dach

8. Vorraum: 6,93 m2

10. Zimmer: 14,83 m2

12. Zimmer:13,83 m2

14. Badezimmer mit WC

2. Freiküche unter Pultdach

2. Pizzaofen

4. Backofen

6. Herd

8. Waschbecken

10. Kühl- und Gefrierschränke

12. Tisch für 20 Personen inkl. Bänke

2. Gerätehaus

2. Drei Räume, wovon einer mit Hundetüre und Husky-Keller ausgeführt ist (8,74 m2, 9,18 m2, 10,3 m2)

2. Garten

2. Pool 9x4 Meter, gemauert, gefliest, verlaufend bis 1,90 tief, Beleuchtet, Filteranlage, Wasserfall- und Standarddusche

4. Liegewiese

6. Sandsteineinfassung rund ums Pool

8. Grillplatz im Gelände modelliert – mit Stein ausgeführt, umlaufende Steinsitzbank

2. Garage: 21 m2

bemerkenswert niedrig sind auch die Betriebskosten:

- Strom 239 € / monatlich
- Wasser 41 € / monatlich
- Kanalbenützungsgebühr 65 € / Monat
- Grundsteuer 8,46 € / Monat
- Müllabfuhr 23,22 € / Monat

2,5-3 Meter hoher Kirschloorbeerzaun – uneinsichtig

Im Süden von der Fischa begrenzt

Eigener Hausbrunnen

Videoüberwacht

Bitte betrachten Sie die folgenden Fotos, es ist schwer diesen **Wohlfühl-Charakter** in Worte zu fassen! Oder lassen dieses **einzigartige Ambiente** bei einer Besichtigung auf sich wirken.

Das Exposé samt Pläne zum download oder noch mehr Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage.

Herzlichen Gruß

pegra immobilien treuhand gmbh

Ihre staatlich geprüfte und konzessionierte Immobilientreuhänderin

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <2.500m
Arzt <6.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap