

**Exquisite Villa mit atemberaubendem Panoramablick,
großzügiger Wohnfläche, großzügigem Grundstück, uvm.
in Oberpullendorf zu erwerben!**



Objektnummer: 7952

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7350 Oberpullendorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	234,00 m ²
Nutzfläche:	364,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	2.000,00 m ²
Keller:	130,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Heizkosten:	350,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





































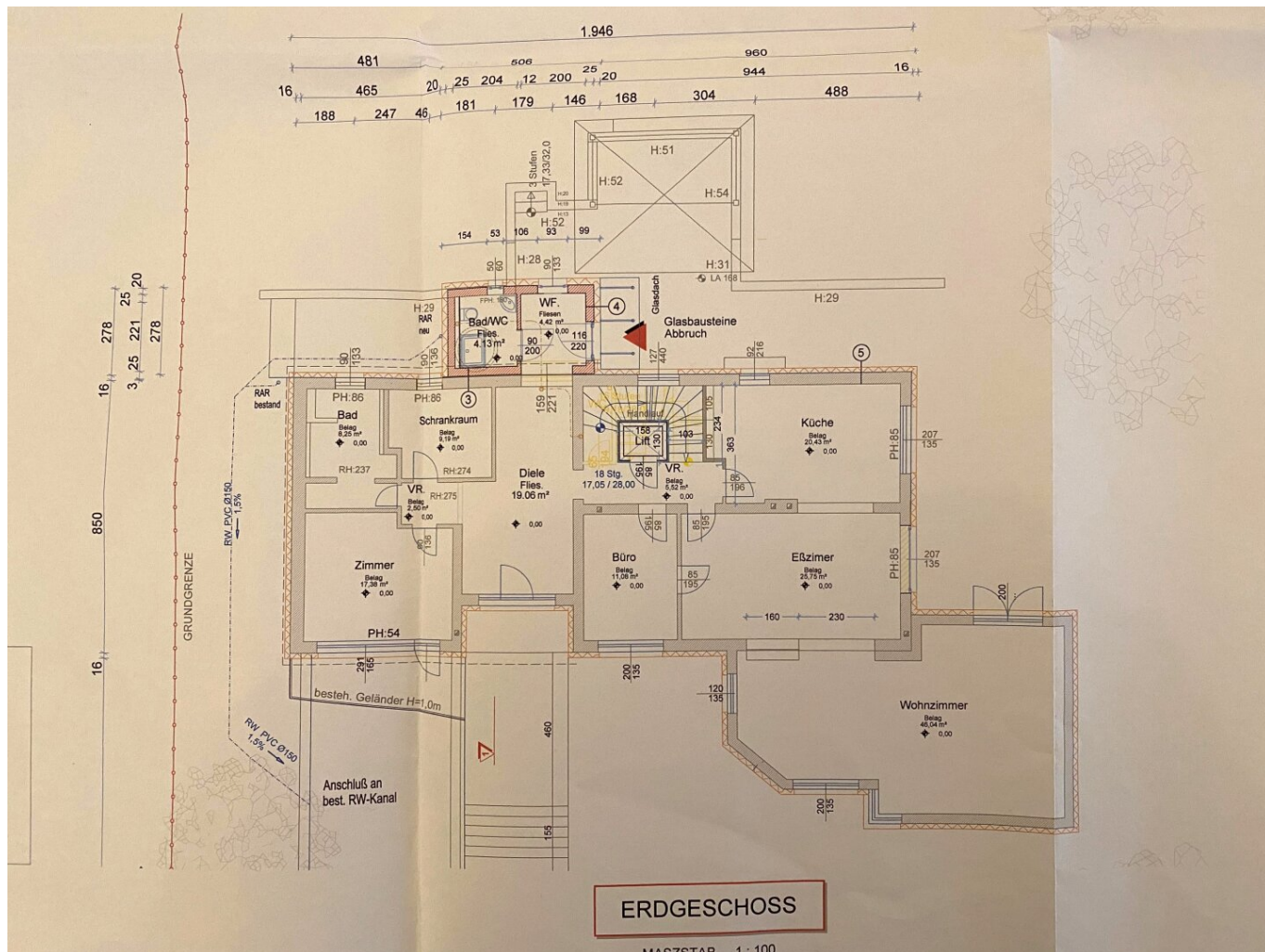


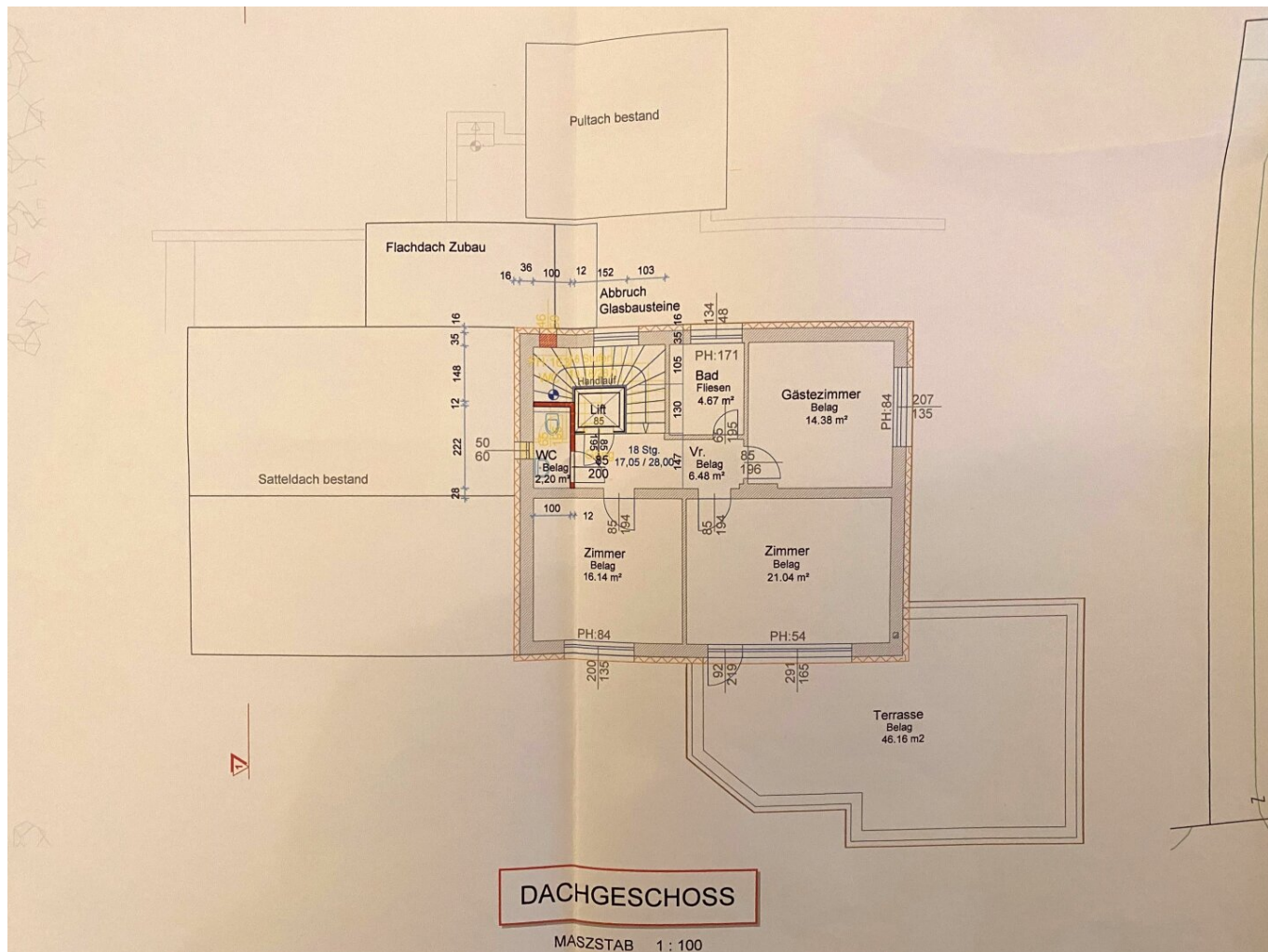


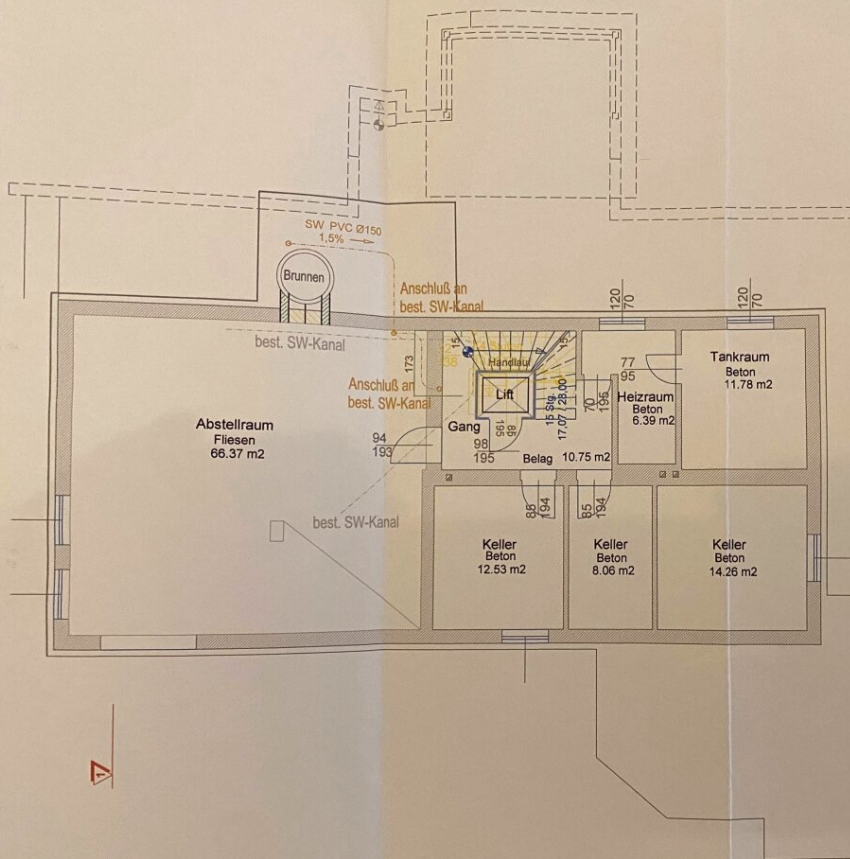










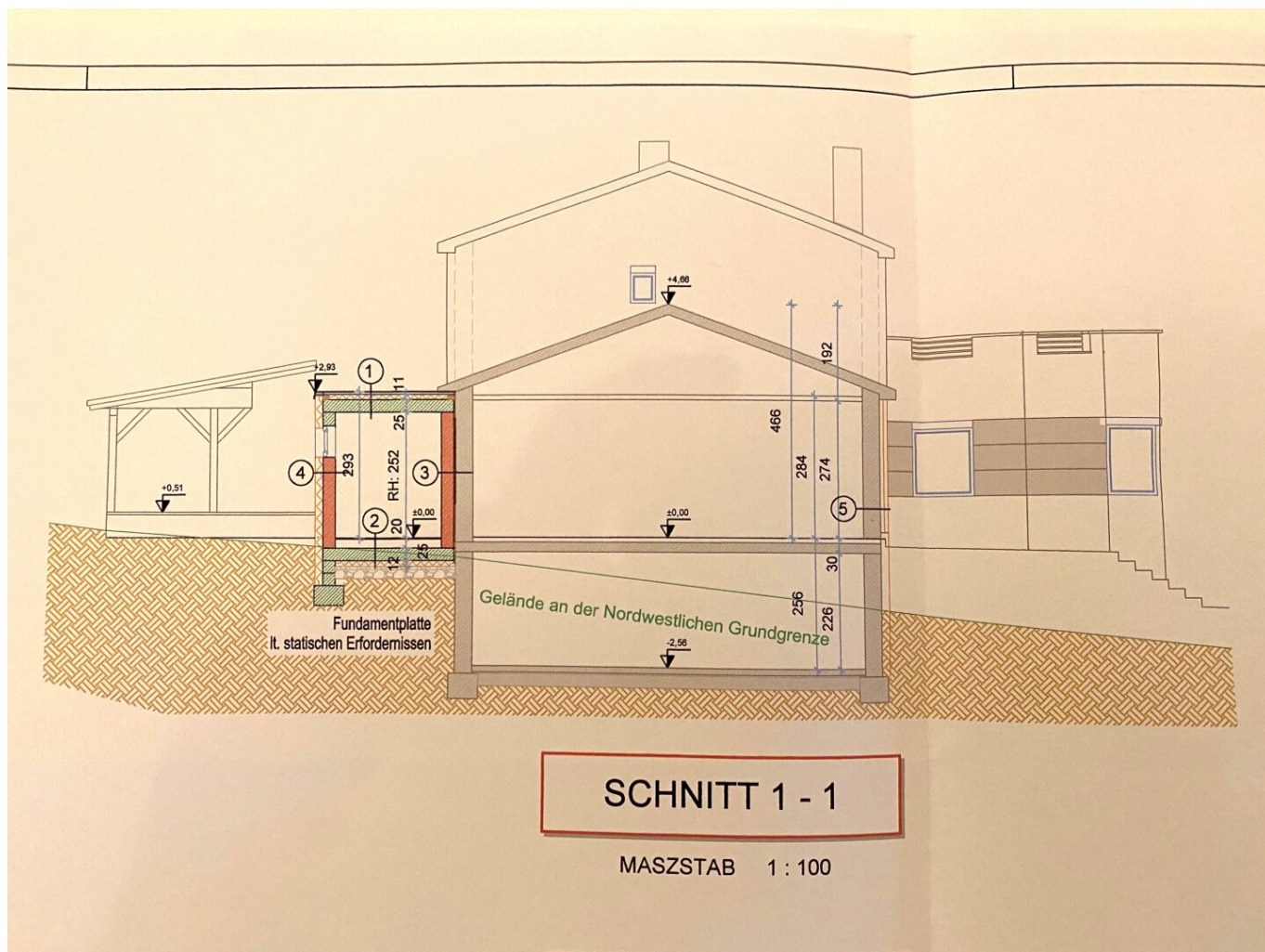


KELLERGESSCH

MASZTAB 1 : 100

GRUNDGRENZE

RW/PVC Ø150





Objektbeschreibung

Exklusive Gelegenheit: Luxuriöse Villa in Oberpullendorf zum Kauf!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo die Definition von Luxus eine neue Dimension erreicht. Diese makellose Villa, die als wahre Rarität auf dem aktuellen Immobilienmarkt gilt, erwartet Sie in Oberpullendorf (Stoob-Süd), umgeben von einer idyllischen Landschaft und einer beneidenswerten Infrastruktur.

Ein erhabenes Anwesen eröffnet sich Ihnen, gekennzeichnet durch eine wunderschöne und umfassend renovierte Villa, die auf einem weitläufigen Grundstück thront. Ein Carport für 3 Autos, eine Garage für 2 Autos sowie ein weitläufiger Garten und eine herrliche Terrasse vervollständigen dieses Ensemble und bieten Ihnen ein Ambiente, das sowohl Ruhe als auch Raffinesse ausstrahlt. Genießen Sie den Sonnenuntergang über den sanften Hügeln und lassen Sie sich von einem Gefühl des Wohlbefindens umgeben.

Doch das ist erst der Anfang. Diese außergewöhnliche Immobilie bietet eine Reihe von Annehmlichkeiten, die jeden Lebensbereich bereichern:

- Elektrische Raffstores in den Wohnbereichen und elektrische Rollos außen in den Schlafbereichen garantieren eine komfortable Lichtregulierung.
- WLAN-Access Points im gesamten Haus sorgen für eine reibungslose Internetverbindung.
- Ein Homelift/Stempellift ermöglicht einen barrierefreien Zugang vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss.
- Hochwertige Tischlereinbauten, eine Tischler Designerküche und durchdachte Details wie Steckdosen für Weihnachtsbeleuchtung an den Fenstern zeugen von erstklassiger Handwerkskunst und Liebe zum Detail.

Die Qualität setzt sich im Inneren fort, wo nur die edelsten Materialien verwendet wurden, um eine Umgebung von unvergleichlichem Komfort und Stil zu schaffen.

Die großzügige Aufteilung des Anwesens umfasst:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Gäste-Bad/WC
- Bad mit Badewanne
- Schrankraum
- Diele
- Vorraum
- Zimmer
- Büro
- Offene Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer

Obergeschoss:

- Vorraum
- WC

- Zimmer I
- Zimmer II
- Zimmer III

Keller:

- Garage mit Abstellraum
- Gang
- Technikraum
- Kellerräume I-III
- Waschküche

Garten:

- Pergola
- Großer Schuppen

Technische Ausstattung:

- Massivbauweise mit 22cm Styropor-Außendämmung

- 40 cm Zellulose-Beschüttung im Dach zur Isolierung
- 3-fach verglaste Fenster
- Alarmanlage im gesamten Haus verbunden mit Rauchmeldern
- Eingebaute Deckenklimatechnik in allen Räumen
- Zentrale Luftwärmepumpe für effiziente Beheizung

Die Kosten für Betrieb und Energie sind äußerst moderat, dank modernster Technologie und energiesparender Bauweise.

Die Lage dieses Anwesens ist unschlagbar, mit erstklassiger Anbindung an alle Annehmlichkeiten, die Oberpullendorf zu bieten hat. Vom pulsierenden Stadtleben bis hin zu malerischen Naturgebieten ist alles in greifbarer Nähe.

Kommen Sie und lassen Sie sich von diesem Traumhaus verzaubern. Kontaktieren Sie mich noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, auch abends und am Wochenende.

Mit herzlichen Grüßen,

Paul Kneisz

+43 (0) 660 3 817 517

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at