

**STYLISCH & MODERN - NEUBAUVILLA mit herrlichem  
Outdoor Bereich & tollem Wohnkeller in Traumlage!**



Villa mit herrlichem Outdoor Bereich

**Objektnummer: 6286/1118**

**Eine Immobilie von PURE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2511 Pfaffstätten
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	410,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	1.550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

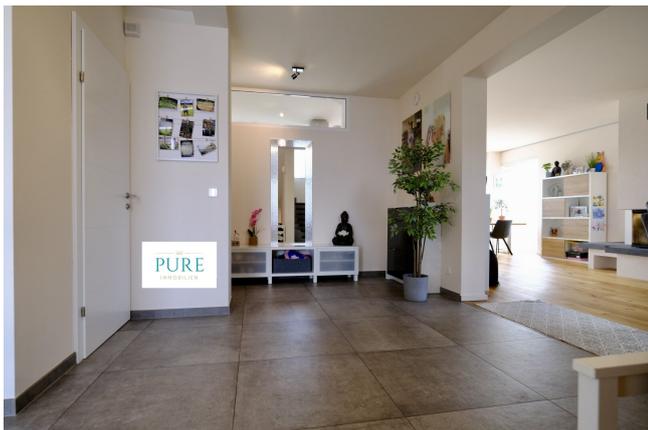
## Ihr Ansprechpartner



**Anna Schlachter**

PURE IMMOBILIEN GMBH  
Hauptstraße 4  
2351 Wiener Neudorf







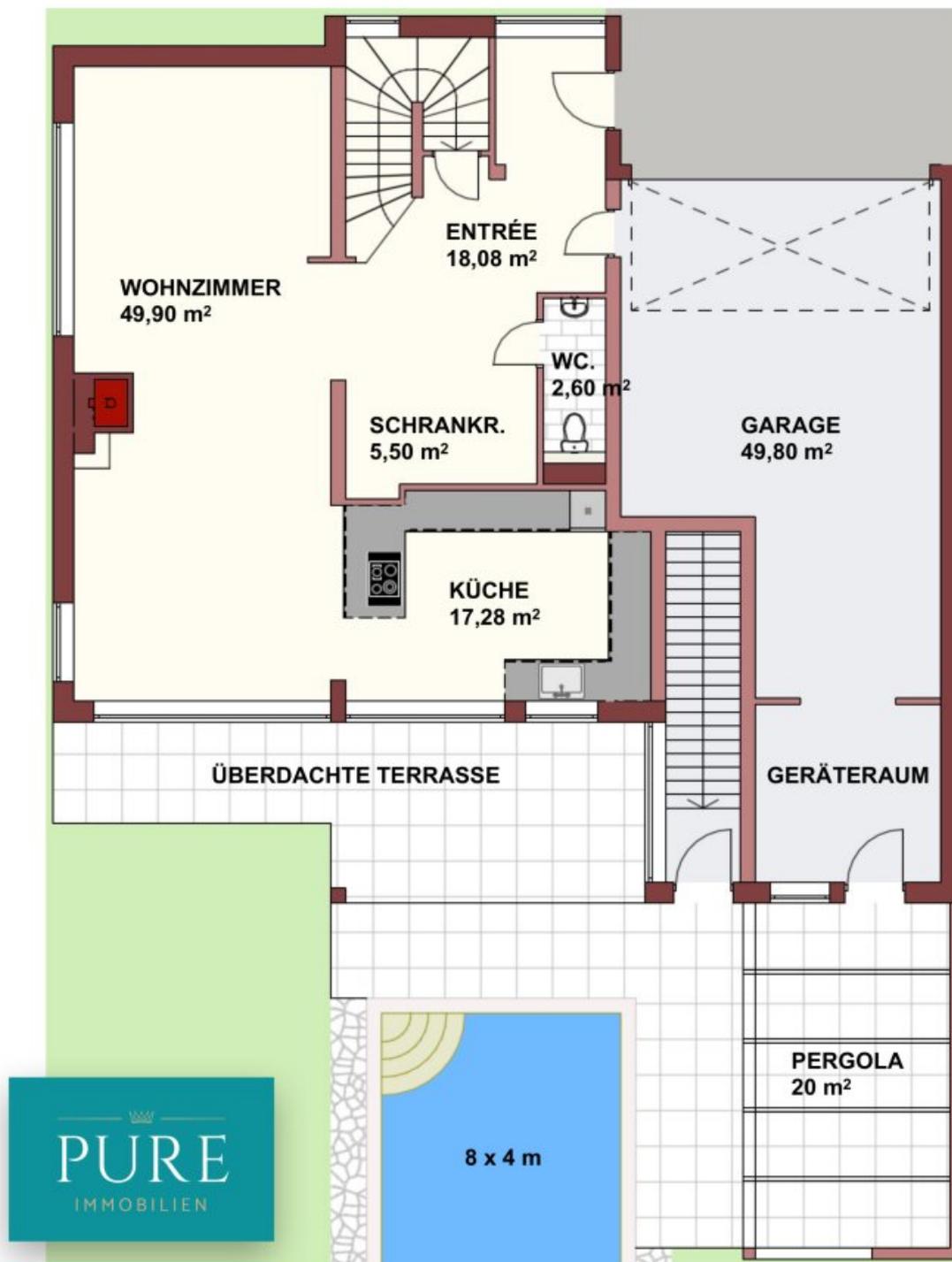






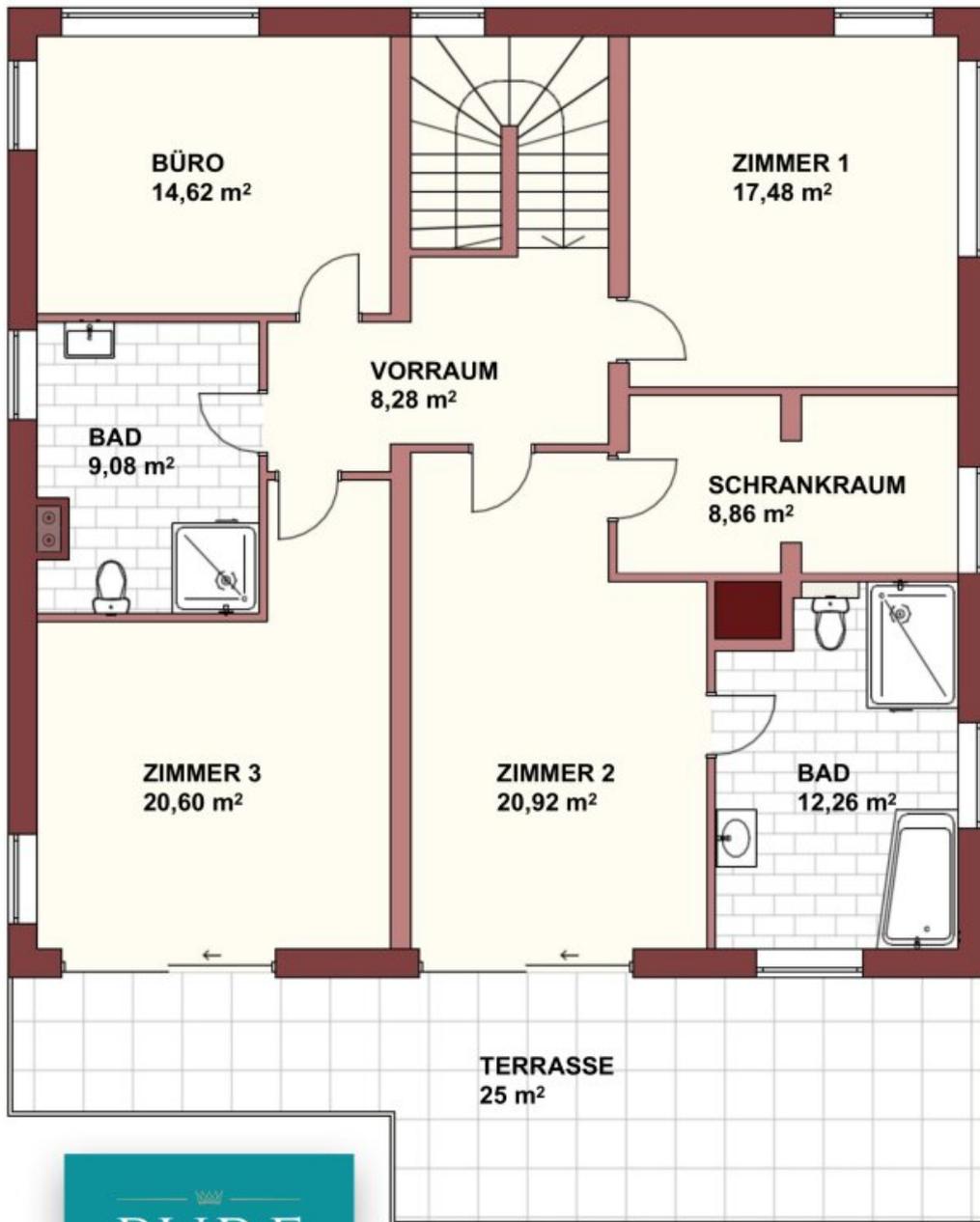




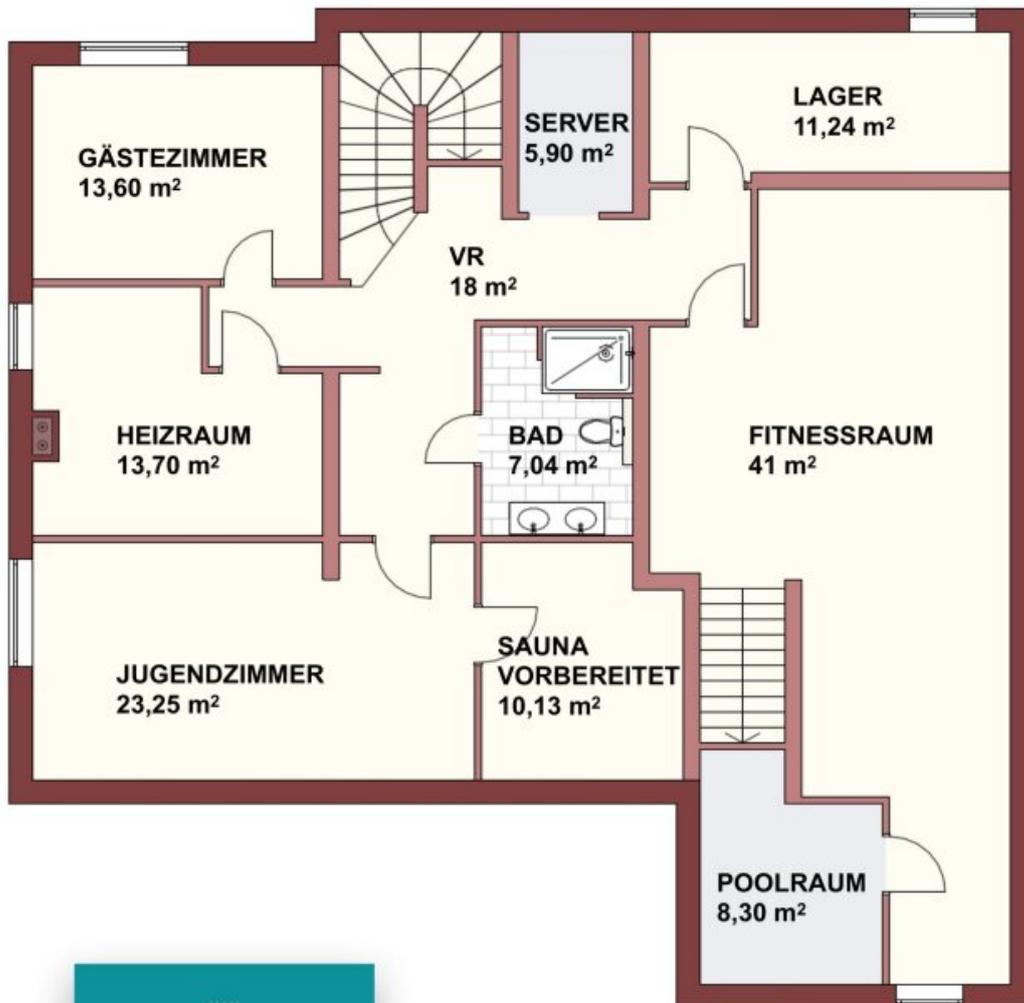


Erdgeschoß





Obergeschoß



Kellergeschoß

## Objektbeschreibung

Umgeben von Weinreben in **besten Grünruhelage**, inmitten des beliebten Heurigenorts Pfaffstätten, erfüllt diese **moderne Architektenvilla** alle Ansprüche an hochwertigem & individuellem Wohnen für die anspruchsvolle Familie.

Im Jahre **2017 in Massivbauweise** errichtet, besticht diese stylische Neubauvilla durch ihre **1A Bauqualität**, ein energieeffizientes Heizsystem mittels **Erdwärme & Photovoltaik** sowie ein **großzügiges, offenes Wohnkonzept** in Kombination mit äußerst geschmackvoller Innenausstattung, durch die ein hoher Wohlfühlfaktor garantiert ist. Für ein besonders gutes Raumklima sorgt eine **moderne Wandkühlung/Heizung**, welche die Villa, Sommer wie Winter, angenehm temperiert.

### **ERDGESCHOSS**

Offen konzipiert empfängt das Entree und führt in den geräumigen & lichtdurchfluteten Wohn/Essbereich. Das offene Wohnkonzept und eine **Raumhöhe von 2,70m** verstärken die Großzügigkeit der Räume. **Naturgeölte Eichenholzdielen** & hochwertige Materialien sowie ein perfekt in den Wohnraum platzierter **Kaminofen** mit modernem Sichtfenster, vermitteln ein luxuriöses wie auch äußerst behagliches Wohngefühl. Zudem sorgt ein **angenehmes Lichtsystem "Ambient Light"** für ein stimmungsvolles Ambiente im Wohn- und Küchenbereich.

Ideal in das Raumkonzept integriert, bietet eine **schicke Hochglanz-Küche Marke DAN** allen Komfort für ein wahres Kochvergnügen. Praktischerweise befinden sich die meisten Geräte wie Geschirrspüler, Backofen & Dampfgarer im oberen Bereich. Eine **coole Kochinsel** mit riesigem **Induktionsfeld** sowie **einem Teppangrill** erweitern die Annehmlichkeiten dieser attraktiven Hightech-Küche. Besonders schön ist von hier der Blick auf die **herrliche Poollandschaft**.

Einen maximalen Komfort auf dieser Ebene bieten zudem der **direkte Zugang** zur geräumigen **Doppelgarage** sowie ein separates Gäste WC.

### **OBERGESCHOSS:**

Über eine mit **schönem Feinstein** verfließte Treppe erschließt sich das Obergeschoß, ebenfalls **lichtdurchflutet** auf Grund der großen und zahlreichen Fenster - allesamt ausgestattet mit **Rollläden & hochwertigen Insektenschutzgitter**.

Das Highlight auf dieser Ebene ist der schön angelegte **Master Bedroom**. Dieser präsentiert sich hell & geräumig mit Zugang zu einer **großen Terrasse mit Blick ins Grüne**. Auf Grund der perfekten Planung des **Ensuite Bades** und des **angrenzenden Schrankraums** genießen Sie hier **viel Privatsphäre und Ruhe**. Eine barrierefreie Glasdusche, eine Badewanne sowie

ein zusätzliches WC & ein Doppelwaschbecken verleihen dem großzügigen Bad ein **behagliches SPA-Feeling**.

Zwei weitere angenehm große Kinderzimmer und ein Büro, ebenfalls ausgestattet mit **schönen Parkettböden**, komplettieren den oberen Wohn-Schlafbereich. Ein **zusätzliches Bad** in modernem & stilvollem Fliesendesign verfügt über eine geräumige Glasdusche, einen **praktischen Wäscheabwurf** sowie ein zweites WC und bietet somit jeglichen Komfort.

### **UNTERGESCHOSS:**

Die angenehme **Raumhöhe von 2,35m** machen diesen speziell hochwertig ausgeführten **Dichtbetonkeller** zu einem wahrhaft **exklusiven Wohnkeller** mit allen Extras! Nicht nur bietet er genügend Raum für ein **tolles Fitnesscenter** mit Dampfbad und Sauna, sondern auch Platz für **2 weitere Gäste- bzw. Jugendzimmer** mit eigenem Bad & WC. Ein Wäscheraum, Heizraum sowie Pool- und Einlagerungsraum sind bestens geplant und allesamt mit **Fußbodenheizung** ausgestattet worden.

### **OUTDOOR BEREICH:**

Mit viel Geschmack wurde der OUTDOOR Bereich angelegt und das **herrliche Salzwasserpool** als Herzstück des Gartens wunderbar integriert. Durch eine **Poolheizung** und eine **elektrische Lamellenabdeckung** ist das 8 x 4m Pool nicht nur kindersicher sondern bietet auch an kälteren Tagen angenehm warmes Wasser.

**Pures Urlaubsfeeling** und einen "mediterranen touch" vermittelt eine **Pergola** mit hübscher Steinmauer - ein herrliches Platzerl für ein gemütliches Beisammensein an warmen Sommertagen. Die schöne, **südseitig** ausgerichtete Liegenschaft von ca. 819m<sup>2</sup> wurde mit immergrünen Lorbeersträuchern eingefriedet und ist somit uneinsehbar.

**Fazit:** eine moderne & stylische Villa der Superlative mit zeitgemäßem Heizsystem, herrlicher Poolanlage in Traumlage!

### **VORTEILE dieser Villa :**

- NEUBAUVILLA in herrlicher Lage
- Modernes & offenes Raumkonzept
- Schönes Grundstück südseitig ausgerichtet
- Modernste Heiztechnik mittels Erdwärme & Photovoltaik

- Naturgeölte Eichendielen & geschmackvolles Fliesendesign
- Offene Wohnküche mit Kochinsel & Teppangrill
- Salzwasserpool mit Heizung & Lamellenabdeckung
- Hübsche Pergola & herrlicher Terrassenbereich
- Massivbauweise & 1A Bauqualität
- Modernste Wandkühlung bzw. Heizung
- Dichtbeton Wohnkeller RH 2,35m
- Vollwärmeschutzfassade
- Hochwertige Fenster & Glasschiebeelemente von RUPPO
- Doppelgarage
- BUS System & Video Überwachung
- Ambient Light im Wohn-Küchenbereich
- u.v.m.

Für weitere Rückfragen oder eine ausführliche Besichtigung dieser exklusiven Villa stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**VERKAUF & BERATUNG:**

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbsterständlich für Sie unverbindlich und kostenlos.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit **vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse** bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap