CAMPO-VILLA: Glanzvolles Ambiente in sonniger Grünruhelage



Objektnummer: 3271

Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Villa Land: Österreich

PLZ/Ort: 2453 Sommerein

Baujahr:2006Alter:NeubauWohnfläche:302,00 m²

 Zimmer:
 6

 Bäder:
 2

 WC:
 2

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 1

Garten: 552,00 m² **Keller:** 98,00 m²

Heizwärmebedarf: B 48,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,87

Kaufpreis: 890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Iris Wiedermayer

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH Mühlgasse 18

3443 Elsbach

T +43 676 406 H +43(0) 676 4 F 2271/260 60

Gerne stehe ic Verfügung.



































Objektbeschreibung

Viel Ellbogenfreiheit - oder Wohnen plus...

Diese Liegenschaft am Fuße des Leithagebirges mit atemberaubenden Blick auf das Wiener Becken und nur ca. 10 Kilometer vom Neusiedlersee entfernt, bietet genug Raum um sich zu entfalten.

Exquisit Leben auf rund 300m²:

Erdgeschoss:

Eingangsdiele (ca.18qm) mit Stiegenaufgang zur Galerie

Garderobenraum

Wohn-Speisezimmer (ca.50qm) mit Süd-Terrasse

Küche (ca.11qm)

Schlafzimmer

Bad mit Dusche und WC

Obergeschoss:

Galerie mit Balkon und Fernblick bis Wien

Wohnsalon (ca.38gm) mit bodentiefen Fenstern und Waldblick

2 Schlafzimmer

Schrankraum

Bad mit freistehender Wanne, Bidet, WC

Wohnkeller:

Studio und/oder Fitness (ca.50qm)

Schlafzimmer

Waschküche und Bügelzimmer

Wirtschaftsraum

Der Abenteuergarten als Inspirationsquelle:

er besitzt königliche **schmiedeeiserne Gartentore** und Umzäunungen sowie klassische Sandsteinpfeiler

das Haus ist umsäumt von **Lavendel**, **Glyzinien**, **Obstbäumen und Rosen** mit hübschen Sitzplätzen

für Wasserratten ist die Errichtung eines Pools in sonniger Lage möglich

Die Ausstattung wurde in traditioneller Handwerkskunst mit originalen und massiven Baumaterialen angefertigt.

Kunsthandwerklich erzeugte Marmormosaiken, die wie Teppiche anmuten

aus Italien importierter Marmor

nach alten Vorlagen gefertigte Gusseisengeländer

originale Jahrhundertwende Türgriffe

profilierte Vollholztüren mit geätztem Milchglas-Ornament

venezianische und Florentiner Kronleuchter

klassische Waschtische mit Dreiloch-Armaturen

Stuckaturen in den Wohnräumen und an der Hausfassade

Bauweise und Heizung:

Erbaut aus **massivem Ziegelit**, mit den positiven Eigenschaften von Beton und den Atmungsund Wärmeeigenschaften von Ziegel. Die Wände haben eine Breite von 20cm mit zusätzlich 20cm Wärmedämmung.

Die **Fußbodenheizung** wird mit einer **Luftwärmepumpe** gespeist, wobei die Energiekosten niedrig sind und der Strom grün ist.

Lage:

Sommerein liegt am nördlichen Hang des Leithagebirges. Gute Anbindung an Wien via Trautmannsdorf a.d.Leitha zur **Autobahn, Bahnstationen in nächster Umgebung.** Einkaufsmöglichkeiten im Ort und im ca. 4km entfernten Mannersdorf. **Kindergarten und Volksschule i**m Ort, Neue NÖ Mittelschule und Hauptschule in Mannersdorf. Unter www.campo-real.com finden Sie eine Kartenansicht mit der kompletten Umgebungs-Infrastruktur

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <4.000m Bank <4.000m Post <4.500m Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m Bahnhof <5.000m Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap