

CAMPO-HAUS: Repräsentative Villa in sonniger Lage



Objektnummer: 3271

Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2453 Sommerein
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	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:	870.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Iris Wiedermayer

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH
Mühlgasse 18

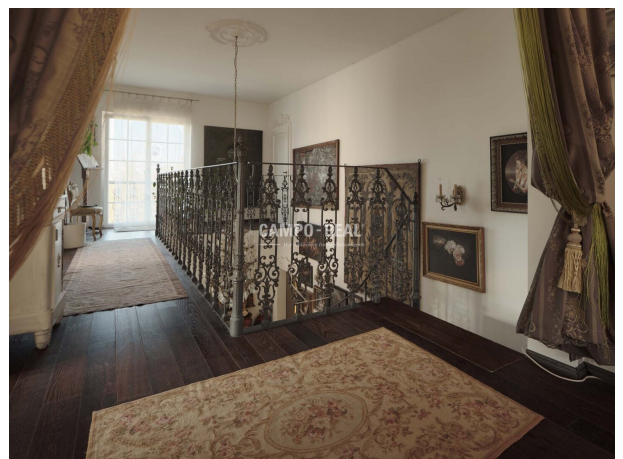
3443 Elsbach

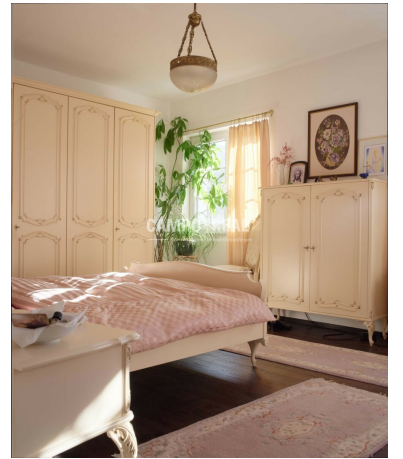
T +43 676 4

H +43(0) 676

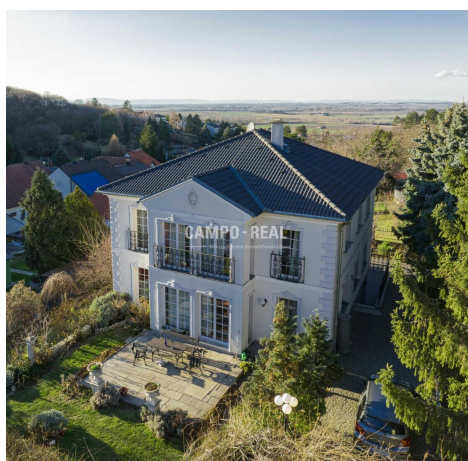
F 2271/260 0

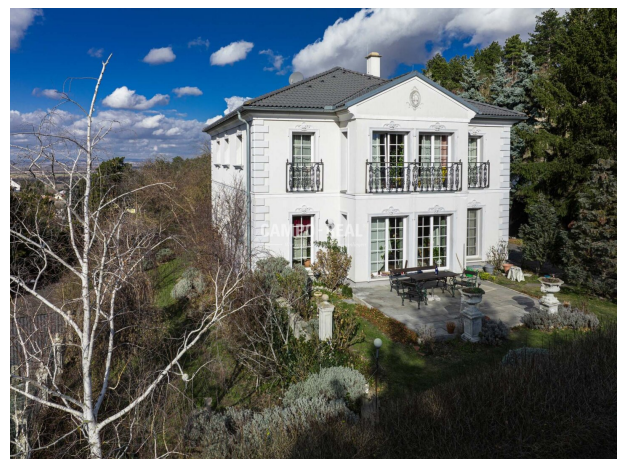
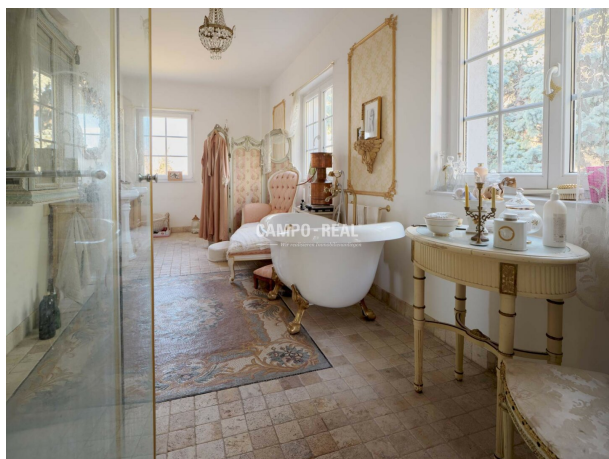
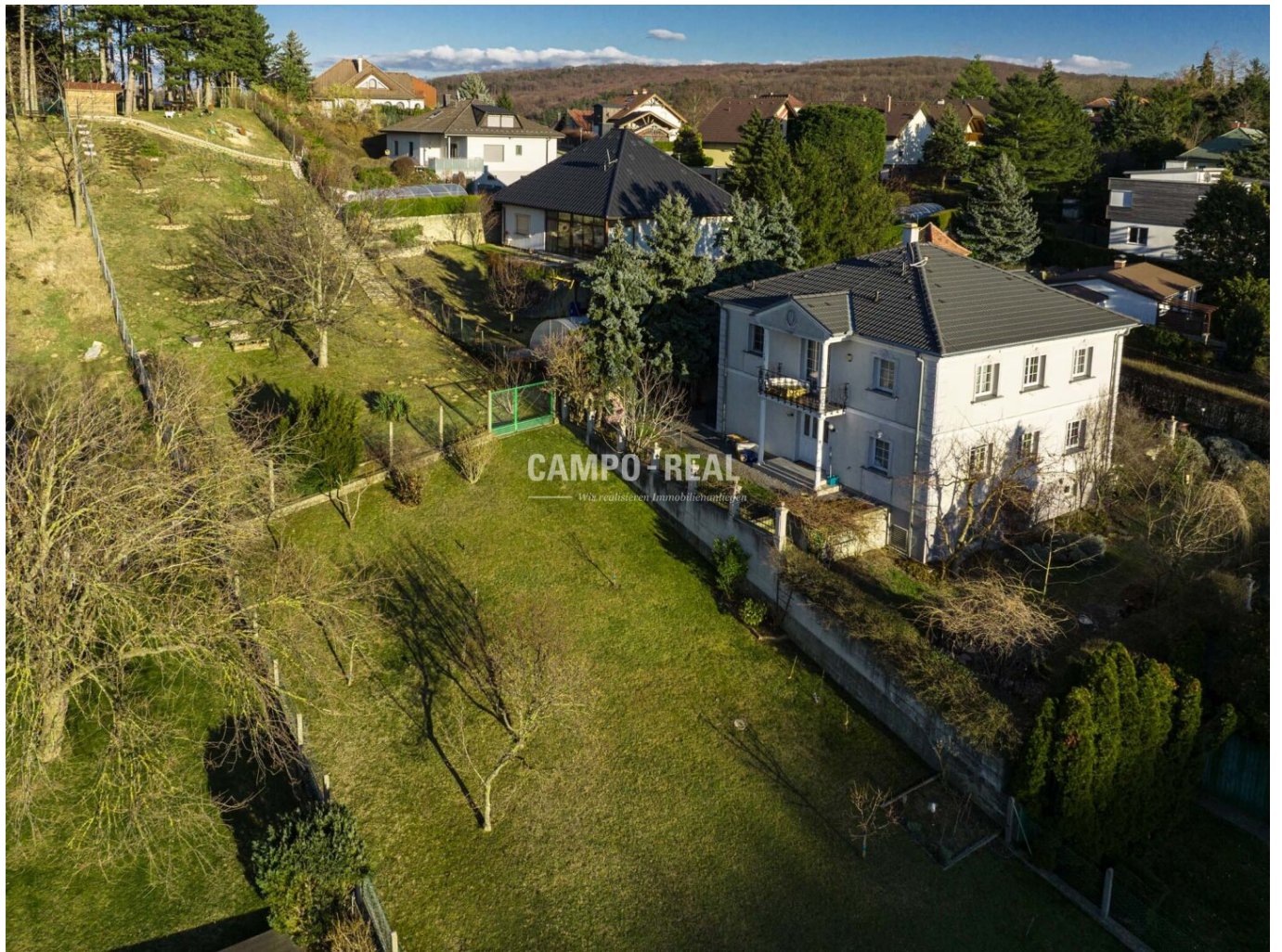
Gerne stehen
Verfügung.













Objektbeschreibung

Man gönnt sich ja sonst nichts...

Künstlerisch gestaltete, attraktive Liegenschaft am Fuße des Leithagebirges mit atemberaubenden Blick auf das Wiener Becken.

Reichlich Platz zum 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.38qm) 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 Romantikgarten 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 Baumaterialien 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 Atmungs- und 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** im 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