Großzügige Luxusvilla



Objektnummer: 837

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2721 Bad Fischau
Baujahr:	2000
Wohnfläche:	330,00 m²
Nutzfläche:	520,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Martin Kuhn

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2/51
1010 Wien

T +43 664 2462511
F +43 1 8863388





































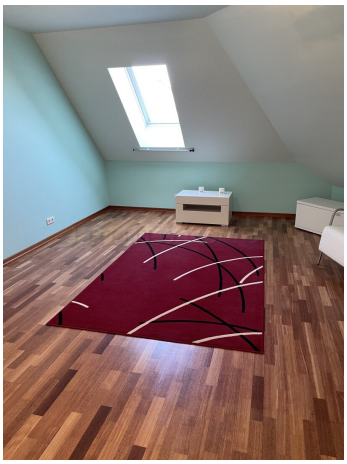
























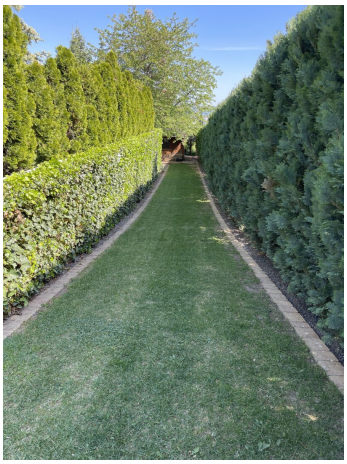
















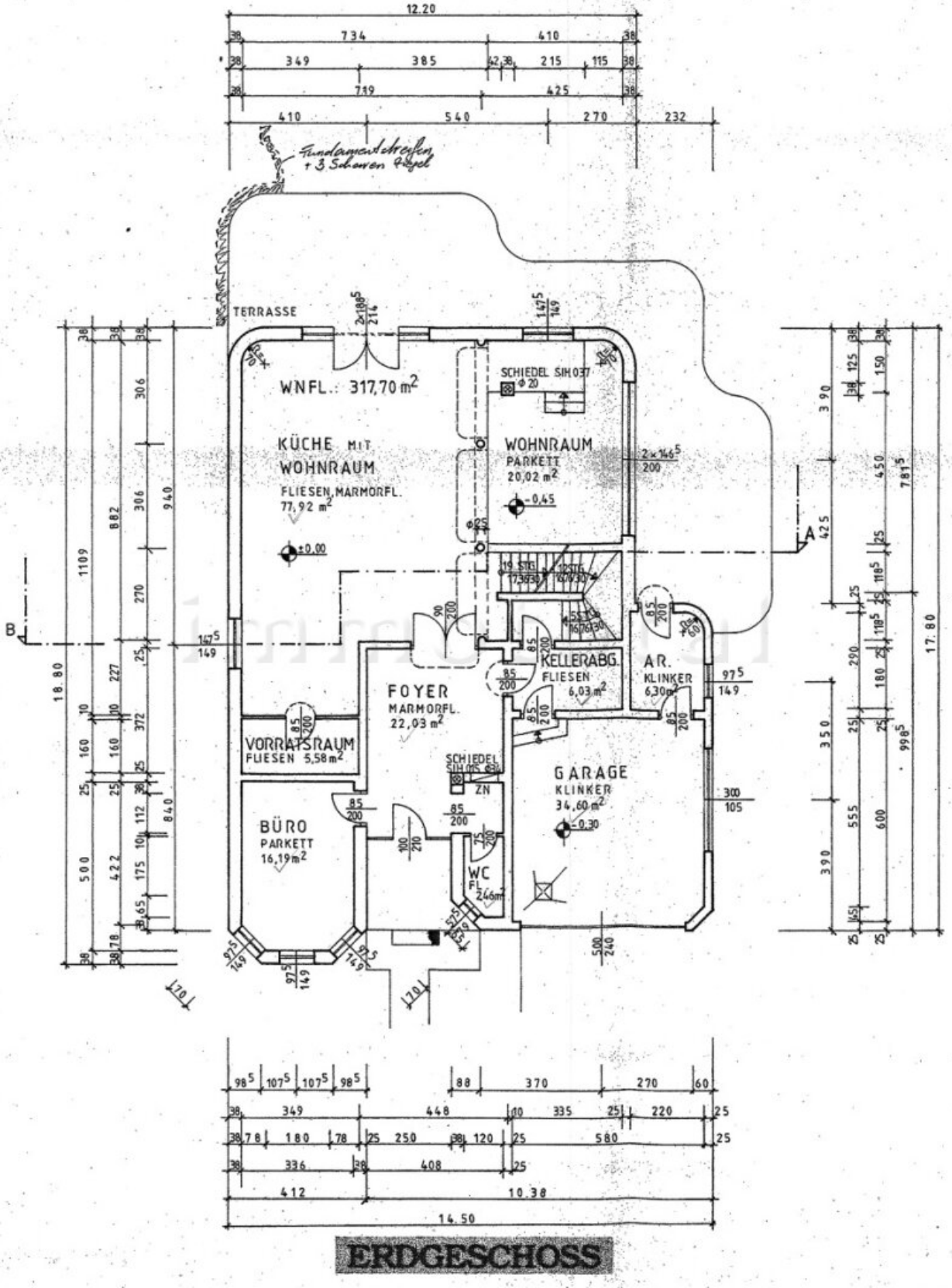




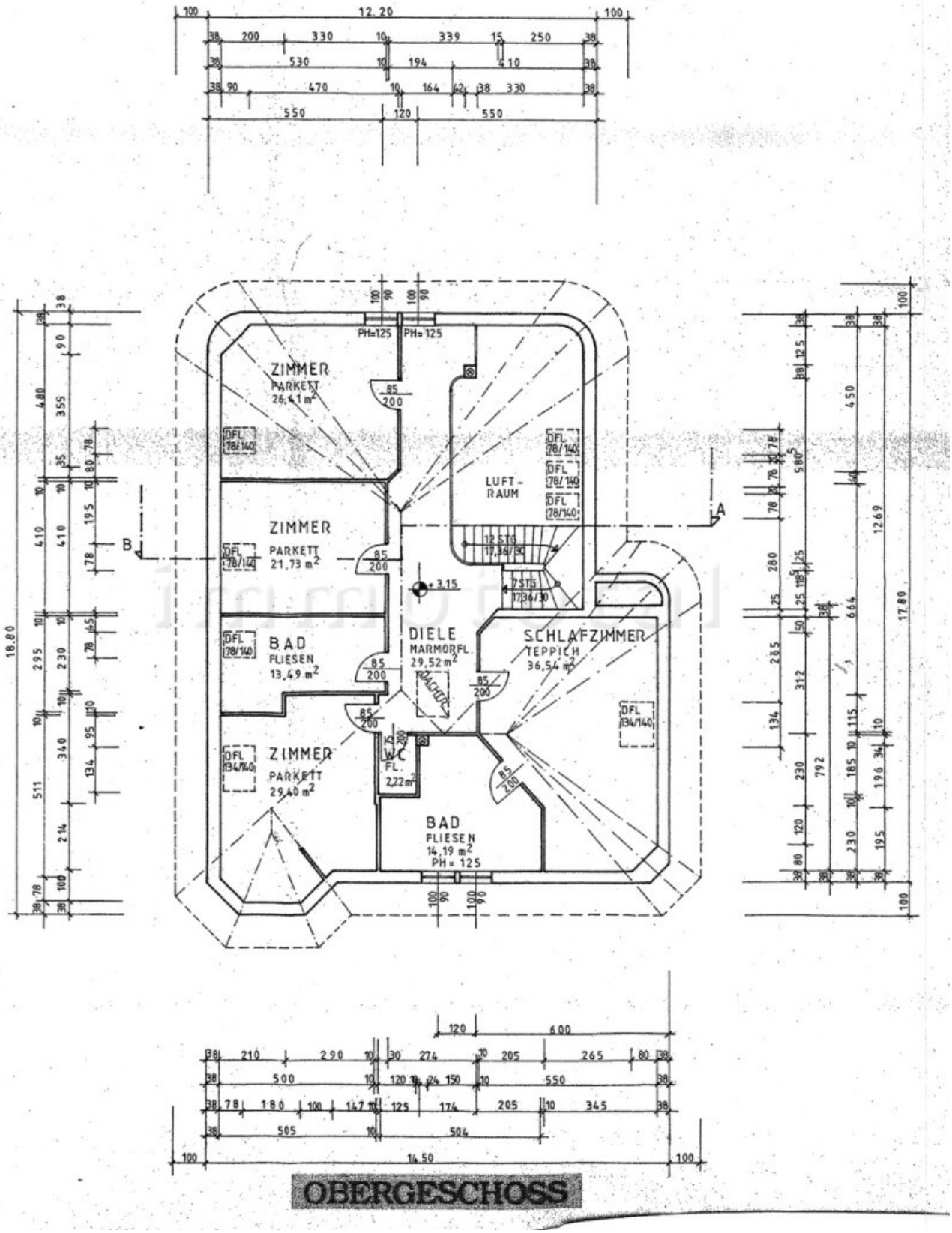


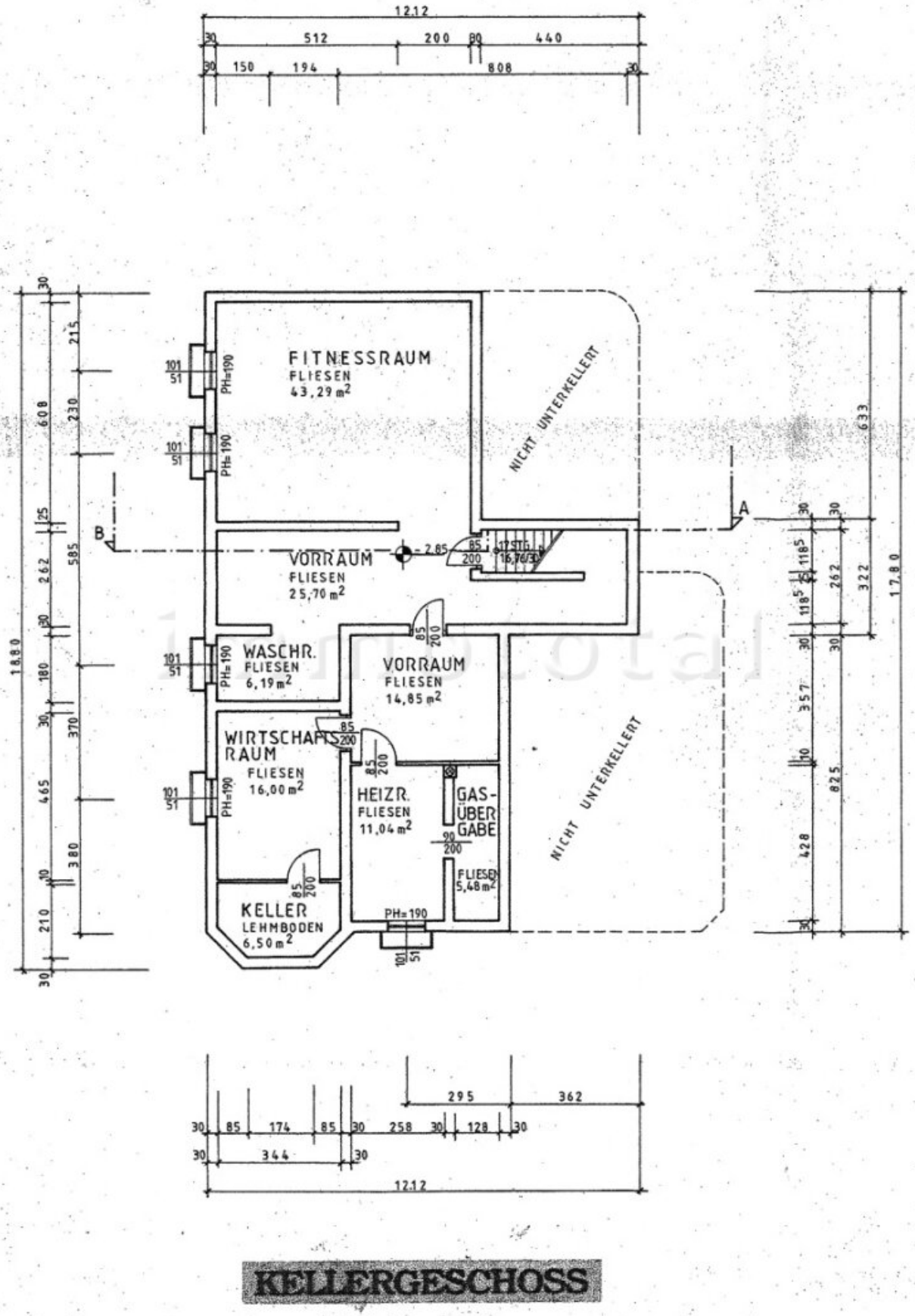

EHT
REVOLUTION


WOLF



ERDGESCHOSS


ZIMMER
PARKETT
26,41 m²
ZIMMER
PARKETT
21,73 m²
BAD
FLIESEN
13,49 m²
ZIMMER
PARKETT
29,40 m²
DIELE
MARMORFL.
29,52 m²
WC
FL.
2,22 m²
BAD
FLIESEN
14,19 m²
PH=125
LUFT-
RAUM
SCHLAFZIMMER
TEPPICH
36,54 m²
+3,15
A
B
12,20
14,50
18,80
OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft verwöhnt den Besucher schon beim ersten Eindruck mit **hochwertiger Ausstattung** und ihr Raumangebot verleiht dieser Luxusvilla eine ganz besondere, exklusive Note. In nur 25 Minuten erreicht man die südliche Stadtgrenze von Wien.

In wunderschöner Lage auf einem **sonnigen und ebenen Grundstück**, welches zum Teil von Feldern umgeben ist, liegt diese außerordentliche Luxusvilla. Ein aufwendiges Walmdach bestehend aus schwarzen Steinschindeln lässt die Hochwertigkeit dieser Immobilie erkennen, wobei aufgrund der vielen Rundungen jede Schindel für sich extra geschlagen werden musste. Gediegene Ausstattung, Materialien mit hohem Qualitätsanspruch sowie Liebe zum Detail zeichnen diese Liegenschaft aus. Ebenerdig eröffnet sich nach dem Vorzimmer ein repräsentativer Wohnsalon mit einer modernen offenen Küche. Die Böden sind mit bestem **Carrara-Marmor** (1.Wahl) versehen und für das angenehme Raumklima sorgt eine Fußbodenheizung über beide Etagen. Zum Entspannen befindet sich im rechten Teil des Wohnsalons ein abgesetzter Wohnraum mit einer **Raumhöhe von über 6 Metern**, wobei der **künstlerisch gestaltete Kamin** an kalten Tagen für besonders wohlige Atmosphäre sorgt.

Ein freischwebender **Stiegenaufgang mit Marmorplatten** und klassisch anmutendem **Messinggeländer** sowie **bruchsicherer Verglasung** führt in das Obergeschoss mit mehreren Schlafzimmern inklusive geräumigem Schrankraum sowie zwei sehr großen Badezimmern. Eines davon ist kunstvoll im "Hundertwasserstil" konzipiert. Das andere Bad ist ensuite zum Masterbedroom gelegen, Der darüber liegende Rohdachboden mit rund 80 m² ermöglicht aufgrund der einzigartigen Dachkonstruktion und besonderen Ausführung den Ausbau als Atelier.

Im Kellergeschoss befindet sich ein **Fitnessraum mit rund 45 m²** sowie ein großer Vorraum, an den sich die Sauna sowie zusätzliche Nassräume anschließen. Weitere Nebenräume als auch der Heizraum mit Gaskombitherme sind hier vorhanden.

ERDGESCHOSS: Foyer mit Marmorplatten, separates WC mit Handwaschbecken kunstvoll gefliest, Büro mit Marmorfliesen, Speis (Abstellraum), Wohnraum mit integriertem Küchenblock aus Holz und Speisezimmer mit Ausgang zur Terrasse mit Ornamentsäulen mit Marmorplatten. Abgesetzter Wohnraum mit gesetztem Kamin mit Marmorplatten.

OBERGESCHOSS: Diele mit Marmorboden und Brüstung aus Messing und bruchsicherem Glas, ein Badezimmer überkomplett ausgestattet, ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Vorraum (Ruheraum), 3 Zimmer mit **afrikanischem Edelholzparkett** (Kempasholz = Zucht-Tropenholz), ein großes Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum.

KELLERGESCHOSS: Vorraum, Heizraum mit Gaskombitherme und 300 lt. Pufferspeicher gefliest, Heizraum mit Gasübergabe gefliest, **Weinkeller mit Lehmboden,** Wirtschaftsraum (Waschküche) gefliest, Vorraum, Saunabereich, Dusche mit WC gefliest (Cottofliesen), **Sauna**

komplett eingerichtet und ausgestattet, Großer Partyraum mit Laminatboden.

TERRASSEN: Die Terrassenanlage (80 m²) sowie der Hofeinfahrtsbereich (220 m²) wurden zur Gänze mit Streifenfundamenten und bewährtem Unterlagsbeton versehen, um Setzungen vorzubeugen.

GARTEN: Sehr gepflegt, um das Haus herum führt ein **mit Steinplatten ausgelegter Gehweg**. Der traumhafte Garten hat mit seinen sehr schönen Bäumen eine **Parkcharakter.** Besonders hervorzuheben sind die **kanadischen Tannen** mit langen, weichen Nadeln; ein Biotop sowie ein großer Feigenbaum und Olivenbaum verleihen der Liegenschaft mediterranes Flair.

NEBENGEBÄUDE: Doppelgarage (ca. 35 m²) mit elektrischem Tor, besitzt den gleichen Klinkerboden wie der Zufahrtsbereich und ist mit dem Haus verbunden, sodass man wetterunabhängig ebenerdig ein- und auszuladen kann. Am hinteren Ende des Gartens gibt es ein Holzhaus ohne Fundament aber mit allen Anschlüssen.

INFRASTRUKTUR: In etwa 10 Fahrminuten gelangt man zum Zentrum von Wr. Neustadt, in ca. 20 Fahrminuten zur südlichen Stadtgrenze von Wien.

WEBINFO: Website der Gemeinde » Bad Fischau

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <6.000m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap