Leben am Wasser - Fischen, Tennis, Sauna und Sonne - Simply das Leben genießen

Ansicht Drohne - Pic 7

Objektnummer: 7530/5078

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3376 St. Martin-Karlsbach
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	259,00 m²
Lagerfläche:	77,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 73,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	2.250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL

FRÖSCHL

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL

FRÖSCHL

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL

FRÖSCHL

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL

FRÖSCHL

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL

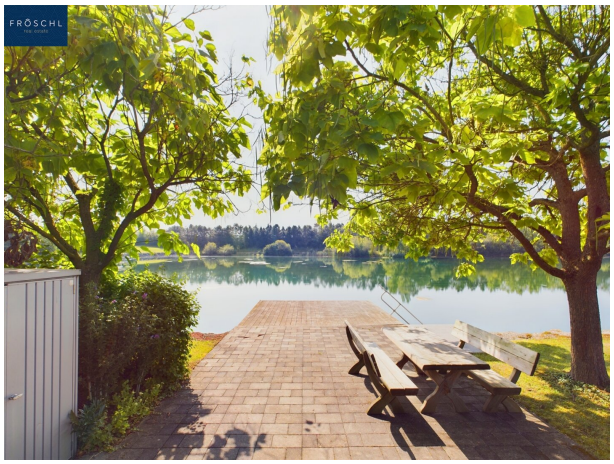
FRÖSCHL

FRÖSCHL
real estate

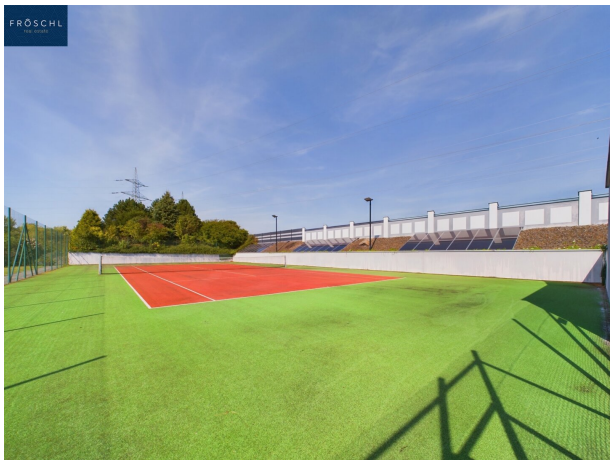
FRÖSCHL

FRÖSCHL

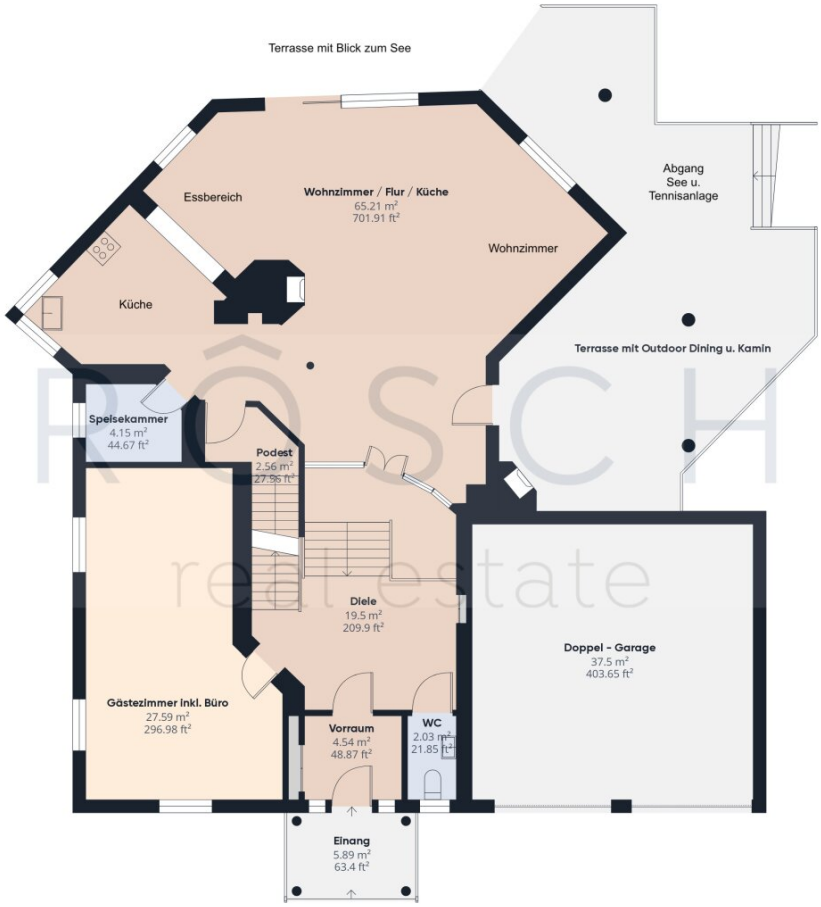
FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
real estate


FRÖSCHL

FRÖSCHL



Erdgeschoss

FRÔSCHL
real estate

Nutzfläche EG
125,94 m²

Ungefähre Gesamtfläche[1]
163.44 m²
1759.25 ft²

Balkone und Terrassen
57.98 m²
624.09 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

Obergeschoss

FRÔSCHL
real estate

Nutzfläche OG

Ungefähre Gesamtfläche[1]

99.09 m²
1066.6 ft²

Balkone und Terrassen

7.56 m²
81.38 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

19.95 m²
214.74 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
····· Unter 1.5 m/5 ft

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

FRÔSCHL
real estate

Untergeschoss - Ebene zum See u. Tennisanlage

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
116.34 m²
1252.27 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

FRÔSCHL
real estate

Stock 0

Stock 1

Stock 2

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]

378.87 m²
4078.12 ft²

Balkone und Terrassen

65.54 m²
705.47 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

19.95 m²
214.74 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m/5 ft

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE360

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

0 M 1:500 25 m

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.08.2024

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

0 M 1:1.000 50 m

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.08.2024

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

0 M 1:2.000 100 m

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.08.2024

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

0 M 1:5.000 250 m

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.08.2024

FRÔSCHL real estate

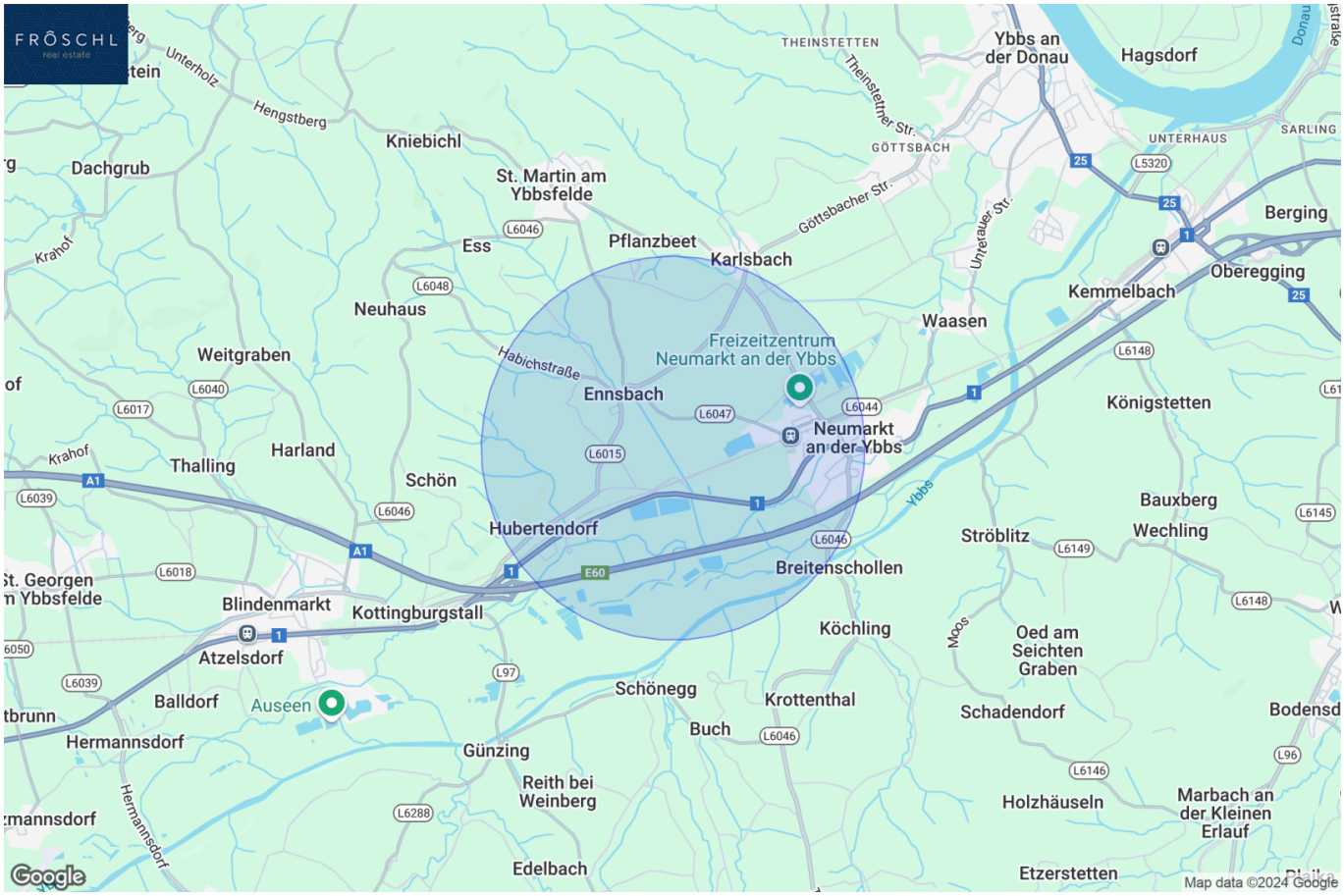
Österreichischer Kataster

HW = 335222.2, RW = -95364.5

HW = 334038.5, RW = -96280.5

© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI_M34 (EPSG:31256)

Created on 2024-09-18


FRÖSCHL
real estate
Freizeitzentrum
Neumarkt an der Ybbs
Neumarkt
an der Ybbs
Ybbs an
der Donau
Hagsdorf
THEINSTETTEN
GÖTTSBACH
UNTERHAUS
SARLING
Dachgrub
Kniebichl
St. Martin am
Ybbsfelde
Pflanzbeet
Karlsbach
Ess
Neuhaus
Weitgraben
Ennsbach
Waasen
Kemmelbach
Oberegging
Berging
Königstetten
Harland
Thalling
Schön
Hubertendorf
Bauxberg
Wechling
Ströblitz
Breitenschollen
Blindenmarkt
Kottingburgstall
Atzelsdorf
Köchling
Oed am
Seichten
Graben
Balldorf
Auseen
Schönegg
Krottenthal
Schadendorf
Hermannsdorf
Buch
Günzing
Reith bei
Weinberg
Holzhäuseln
Marbach an
der Kleinen
Erlauf
Edelbach
Etzerstetten
Map data ©2024 Google

Objektbeschreibung

Diese traumhafte Villa vereint Luxus, Komfort und Naturverbundenheit auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 62.209 m².

Mit einer Nutzfläche von rund 259 m² und zusätzlichen 77 m² Lagerfläche bietet dieses Anwesen ausreichend Platz für Wohn- und Freizeitaktivitäten. Die Villa verfügt über drei hochwertige Bäder und zwei separate WCs, eine großzügige Terrasse sowie eine einladende Loggia. Das Herzstück des Außenbereichs ist der fantastische Seeblick, den man von der südwestlich ausgerichteten Terrasse aus genießen kann. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen und zwei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

Die Villa, die im Jahr 1998 in massiver Bauweise errichtet wurde, zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung aus. Die Kombination verschiedener Bodenbeläge wie Fliesen, Laminat, Parkett und Teppich sorgt für ein harmonisches Wohnambiente. Stabile Heiztechnologien, Photovoltaik, Holz und eine Öl-Zentralheizung sorgen für wohlige Wärme und Energieeffizienz. Zusätzlich unterstreichen der Kamin im Innen-und Außenbereich zusätzlich zur Zentralheizung den hohen Wohnkomfort. Dank der schallgeschützten, 3-fachverglasten Fenster bleibt die Ruhe des umliegenden Naturparadieses stets bewahrt.

Die Villa ist voll möbliert und bietet eine moderne Einbauküche sowie eine Wohnküche mit offenem Design. Die Bäder sind hochwertig ausgestattet, inklusive Fenster mit 3-fach Verglasung der Firma Internorm, Badewanne, Dusche und Bidet. Zusätzlich verfügt das Anwesen über eine Sauna, einen Wellnessbereich und diverse Sporteinrichtungen, die ein Höchstmaß an Erholung und Lebensqualität garantieren. Die Ebene im Untergeschoss ist ebenfalls hochwertig erschlossen und ausgestattet. Durch einen zeitgemäßen Face-Lift können die vorhanden hochwertigen Möbel neu gestaltet werden.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und bietet zahlreiche Extras wie eine Grillstelle, einen Wasch- und Trockenraum, einen Fahrradraum sowie eine Gartennutzung. Die Ausrichtung nach Süden sorgt für optimale Lichtverhältnisse und eine angenehme Atmosphäre.

Eine kommerzielle Verwertung der Fischerei stellt einen sinnvollen Ansatz dar, um diese Liegenschaft auch unter dem Gesichtspunkt einer lohnenden Kapitalanlage zu betrachten.

Das Anwesen eignet sich sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Zwecke und wird schlüsselfertig im Alleineigentum übergeben. Dank der sehr guten Lagebewertung und der strategisch günstigen Anbindung an die Westbahn und Westautobahn bietet diese Villa nicht nur ein Zuhause, sondern ein einzigartiges Lebensgefühl.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieser einzigartigen Liegenschaft mit Ihrem eigenen See

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: +43 664 1838 268 zur Verfügung, oder senden Sie uns eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360º virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <3.500m
Post <1.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap