VILLA OUVERTÜRE - Ihr einzigartiges NEUBAU-VILLENPROJEKT nach SONDERWUNSCH im Villenpark Eichgraben

Objektnummer: 7005/240

Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	236,74 m²
Nutzfläche:	236,74 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.522,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,17 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	375.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 4
1130 Wien

VONFOEST
(c) ZOOM VP.AT

VON FORST
(c) ZOOM VP.AT

(c) ZOOM VP.AT

(c) ZOOM VP.AT

VONFOEST
© ZOOM.VP.AT

VONFOEST
© ZOOM.VP.AT

VONFOEST
© ZOOM.VP.AT

VONFORST
VILLENPARK
EICHGRABEN
(c) ZOOM VP.AT

VILLENPARK
EICHGRABEN

(c) ZOOM VP.AT

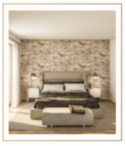
VONFOEST
(c) ZOOM VP.AT

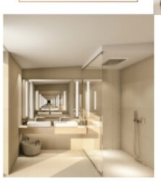
VON FOEST
VILLENPARK
EICHGRABEN
(c) ZOOM VP.AT

10 VILLEN. JEDE BIETET EINEN EINMALIGEN BLICK IN UND AUF DIE NATUR.

*Hier handelt es sich um ein Prospekt, der Prospektersteller behaltet sich vor jederzeit Änderungen durchzuführen

VILLA *Ouverture*





Erdgeschoss

Obergeschoss

Untergeschoss

VILLA *Ouverture*

EXTERIEUR AUSSTATTUNGSLINIE *Klassik*

VON FOEST

WÄNDE UND DACH

- Niedrigstenergiestandard für höchste Energieeffizienz
- Pult-Hausdach und Carportdach mit extensiver Begrünung
- Vorgehängte hinterlüftete Fassadentafeln
- Wärmedämmverbundsystem EPS F PLUS

GARTENAUSSTATTUNG

- **Teilweise mit Folienpool in Massivbauweise mit Skimmerbecken**
- **Beschattungs-Wohlfühlatmosphäre mit außenliegenden Raffstores**
- **Elektrisch aufrollbares Design-Sonnensegel für optimale Beschattung mit Lichtschutzfaktor 50+**

EINGANGSTÜR

- Design-Sicherheits-Eingangstür mit Composite-Platten, Motorschloss, 5-fach-Verriegelung

BÖDEN

- Feinstein Betonoptik anthrazit *60x60 cm* auf Terrasse

AUSSENBELEUCHTUNG

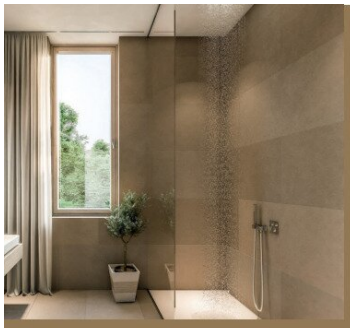
- **Exklusive Design-Leuchten für perfekte Wohlfühlatmosphäre**

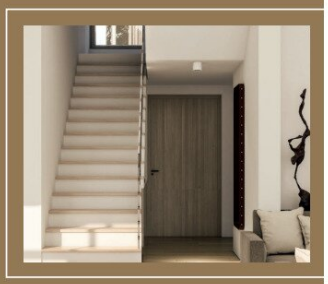
CARPORT

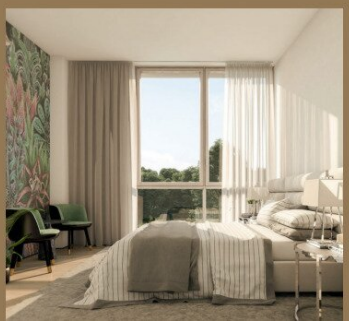
- **mit extensiver Dachbegrünung für 2 Fahrzeuge**

AUF WUNSCH GEGEN AUFPREIS:

- E-Ladestation
- Outdoor-Whirlpool







INTERIEUR AUSSTATTUNGSLINIE *Klassik*

WÄNDE UND DECKEN

- Innenwände verputzt, Ziegelbauweise *12 cm*
- Wandveredelung
- Raumhohe Badezimmer-Verfliesung mit hochwertigem Feinsteinzeug *30x60 cm*
- hochwertiges Feinsteinzeug *30x60 cm* in Bad/WC

FENSTER

- Energiesparende Verglasung mit Kunststoff/Alu-Fenstern mit Dreh/Kippflügel

HOCHWERTIGE TÜREN

- Mauereinschlagende Holz-Innentüren mit verputzter Zarge *220 cm* hoch

BÖDEN

- **Zeitlos schöne Parkettböden im Wohn- und Gangbereich, gebürstete Landhausdiele naturgeölt *210x19 cm***
- **Optimales Zusammenspiel mit Fußbodenheizung**

KELLER

- Sanitärbereich und Technikräume: hochwertiges Feinsteinzeug *30x60 cm*
- Gänge und Aufenthaltsräume: zeitlos schöner Parkett, gebürstete Landhausdiele naturgeölt *210x19 cm*

HEIZUNG

- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Anschluss für Festbrennstoff-Kamin

EXQUISITE BADKERAMIK

- **Außergewöhnlicher, puristischer Design-Marken-Waschtisch**
- **Freistehende Designer-Badewanne**
- Design-Regendusche
- Design-Marken-WC und Gäste-WC

ZEITLOS-ELEGANTE ARMATUREN

- Waschtisch, Wannenrand und Gäste-WC

INNEN BELEUCHTUNG

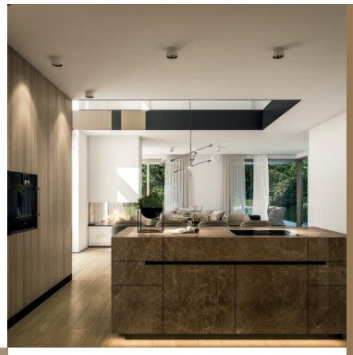
- **Stylisch-stimmungsvolle Lichtakzente mit Designer-Leuchten**

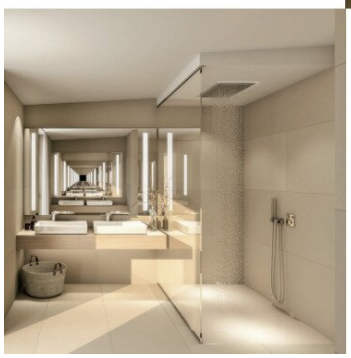
TECHNIK

- Modernste Markenhaustechnik mit KNX/Bussystem

AUF WUNSCH GEGEN AUFPREIS:

- Design-Indoor-Sauna
- Tresor





DARF ES EIN BISSCHEN MEHR **EXTRAVAGANZ SEIN?**

Erweitern Sie die Ausstattungslinie Klassik mit den traumhaften Extras der Linie Komfort.

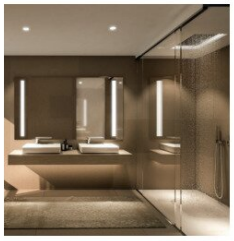
AUSSTATTUNGSLINIE *Komfort*

INTERIEUR

- Beleuchtete Design-Regendusche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

EXTERIEUR

- Widerstandsfähige Kunststoff/Alu-Eingangstür
- Smart Home KNX-BUS-System
- Stylische Pflanzgefäße mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten wie Rural Gardening
- Perfekte Abdunkelung mit Z-Lamellen-Raffstores



LUST AUF DIE PERFEKTE **WOHLFÜHLAUSSTATTUNG?**

Ergänzen Sie die Ausstattungslinie Klassik zusätzlich mit besonderen Extras der Linie Premium.

AUSSTATTUNGSLINIE *Premium*

INTERIEUR

- Smart Home KNX-BUS-System mit Touchpanel
- Filigran-puristische Design-Waschtischschale

EXTERIEUR

- Avantgardistische Design-Sicherheits-Eingangstür aus Glas
- Edelstahlpool mit Unterwasserbeleuchtung
- Langlebiger Terrassen Natursteinboden
- Garage mit 2 Stellplätzen
- Sonnen- und Wetterschutz mit Ganzmetall-Raffstores

Objektbeschreibung

Exklusive Neubau-Villen nach Sonderwunsch im Villenpark Eichgraben – Ihr luxuriöses Zuhause inmitten der Natur

Willkommen im Villenpark Eichgraben – In diesem malerischen Paradies, etwa 40 Kilometer von Wien entfernt, sind moderne und luxuriöse Neubau-Villen geplant, die höchsten Wohnkomfort mit der Ruhe und Schönheit der umliegenden Natur vereinen. Inmitten der landschaftlichen Idylle von Eichgraben führt Sie eine Privatstraße direkt in den Villenpark. Ein Gefühl von Exklusivität und Sicherheit stellt sich sofort ein. Die exklusiv geplanten Villen bieten auf idyllischen Grundstücken eine Oase der Ruhe und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten eines modernen Lebensstils.

Tauchen Sie ein in die Welt des Villenparks Eichgraben – erleben Sie Ihr neues, einzigartiges Zuhause hautnah via Video: VILLENPARK EICHGRABEN

Lebensqualität auf höchstem Niveau

Genießen Sie höchste Lebensqualität kombiniert mit einem einzigartigen Wohnerlebnis im exklusiven Villenpark Eichgraben. Hier verbinden sich Natur, Luxus und modernster Wohnkomfort zu einem harmonischen Ganzen.

Im Villenpark Eichgraben finden Sie das perfekte Zuhause für Ihre Familie oder einen eleganten Rückzugsort vom Alltag. Ein Zuhause für all jene, die das Besondere suchen und Wert auf höchste Qualität legen.

Machen Sie diese Traumvilla zu Ihrem neuen Zuhause und erleben Sie exklusiven Wohnkomfort in einer begehrten Wohngegenden rund um Wien!

Eine Harmonie von moderner Architektur und zeitlosem Design

Die modern geplanten Villen fügen sich harmonisch in die naturnahe Umgebung ein. Mit klaren Linien, großzügigen Fensterfronten und einem offenen Raumkonzept schaffen sie ein lichtdurchflutetes Ambiente, das Eleganz und Gemütlichkeit vereint. Die hochwertige Bauweise, modernste Technik sowie die sorgfältige Auswahl der Materialien sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl und beste Energieeffizienz. Die großzügigen Wohnflächen erstrecken sich über drei Etagen und bieten ausreichend Platz für Familien sowie individuelle Wohnwünsche.

Hochwertige Ausstattung nach Sonderwunsch

Es besteht die Möglichkeit entweder das Villen-Baugrundstück inklusive baubewilligter Einreichplanung oder eine schlüsselfertige Erstbezug-Villa zu erwerben. Wählen Sie aus den Bau- und Ausstattungskategorien "Klassik", "Komfort" oder "Premium" und gestalten Sie gemeinsam mit dem Bauträger Ihre einzigartige Erstbezug-Villa nach Sonderwunsch.

Die großzügigen Wohn- und Schlafbereiche bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die offenen Küchen sind perfekt durchdacht und laden zum Kochen und Verweilen ein.

Besondere Highlights der Villen sind die weitläufigen Terrassen und Privatgärten, die zum Entspannen und Genießen der Natur einladen. Einige Villen sind mit privaten Pools, Saunen oder Fitnessräume geplant, die den exklusiven Wohncharakter weiter unterstreichen.

Profitieren Sie von der exklusiven Möglichkeit Ihre Traum-Villa nach Ihren individuellen Sonderwünschen planen zu lassen. Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen und gemeinsam Ihre Traum-Villa zu gestalten.

Nachhaltigkeit und Komfort

Der Villenpark Eichgraben legt besonderen Wert auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Alle Häuser sind nach neuesten ökologischen Standards geplant und verfügen über moderne Heizungs- und Lüftungssysteme. Fußbodenheizungen, Wärmepumpen und dreifachverglaste Fenster sorgen für ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Ihre Traumvilla, schlüsselfertig und flexibel – wählen Sie aus verschiedenen Kaufoptionen, die perfekt zu Ihren Bedürfnissen passen:

- Option 1: Schlüsselfertige Villa direkt vom Bauträger

Genießen Sie den Komfort einer schlüsselfertigen Erstbezug-Villa direkt vom Bauträger.

Wählen Sie aus den Ausstattungskategorien "KLASSIK", "KOMFORT" und "PREMIUM" und genießen Sie den Vorteil, Ihre individuellen Sonderwünsche ganz nach Ihren Vorstellungen in das Ausstattungskonzept einfließen zu lassen.

Sehr gerne informieren wir Sie über den Kaufpreis der schlüsselfertigen Villa.

- Option 2: Villa "Selbstausbau"

VILLA "SELBSTAUSBAU" schon AB EUR 299.000,-

Erwerben Sie die Villa im "Selbstausbau"-Zustand (Gebäude außen fertig inkl. Dachdicht) und stellen Sie den Innenausbau der Villa selbst nach Ihren Vorstellungen fertig.

Sehr gerne übermitteln wir Ihnen die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung der Villa im Selbstausbau-Zustand.

Zudem besteht die Möglichkeit das Baugrundstück inkl. baubewilligter Einreichplanung zu erwerben und den Villenausbau selbst durchzuführen.

- Option 3: Mietkauf der Villa "ALLEGRO"

Mietkauf monatlich: EUR 3.499,-

Anzahlung: EUR 150.000,-

Restzahlung: EUR 99.000,-

Exklusive Neubau-Villen nach Sonderwunsch im Villenpark Eichgraben – Ihr luxuriöses Zuhause inmitten der Natur

Willkommen im Villenpark Eichgraben – In diesem malerischen Paradies, etwa 40 Kilometer von Wien entfernt, sind moderne und luxuriöse Neubau-Villen geplant, die höchsten Wohnkomfort mit der Ruhe und Schönheit der umliegenden Natur vereinen. Diese exklusiven Villen bieten auf idyllischen Grundstücken eine Oase der Ruhe und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten eines modernen Lebensstils.

Tauchen Sie ein in die Welt des Villenparks Eichgraben – erleben Sie Ihr neues, einzigartiges Zuhause hautnah via Video: VILLENPARK EICHGRABEN

Lebensqualität auf höchstem Niveau

Genießen Sie höchste Lebensqualität kombiniert mit einem einzigartigen Wohnerlebnis im exklusiven Villenpark Eichgraben. Hier verbinden sich Natur, Luxus und modernster Wohnkomfort zu einem harmonischen Ganzen.

Im Villenpark Eichgraben finden Sie das perfekte Zuhause für Ihre Familie oder einen eleganten Rückzugsort vom Alltag. Ein Zuhause für all jene, die das Besondere suchen und Wert auf höchste Qualität legen.

Machen Sie diese Traumvilla zu Ihrem neuen Zuhause und erleben Sie exklusiven Wohnkomfort in einer begehrten Wohngegenden rund um Wien!

Eine Harmonie von moderner Architektur und zeitlosem Design

Die modern geplanten Villen fügen sich harmonisch in die naturnahe Umgebung ein. Mit klaren Linien, großzügigen Fensterfronten und einem offenen Raumkonzept schaffen sie ein lichtdurchflutetes Ambiente, das Eleganz und Gemütlichkeit vereint. Die hochwertige Bauweise, modernste Technik sowie die sorgfältige Auswahl der Materialien sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl und beste Energieeffizienz. Die großzügigen Wohnflächen erstrecken sich über drei Etagen und bieten ausreichend Platz für Familien sowie individuelle Wohnwünsche.

Hochwertige Ausstattung nach Sonderwunsch

Es besteht die Möglichkeit entweder das Villen-Baugrundstück inklusive baubewilligter Einreichplanung oder eine schlüsselfertige Erstbezug-Villa zu erwerben. Wählen Sie aus den Bau- und Ausstattungskategorien "Klassik", "Komfort" oder "Premium" und gestalten Sie gemeinsam mit dem Bauträger Ihre einzigartige Erstbezug-Villa nach Sonderwunsch.

Die großzügigen Wohn- und Schlafbereiche bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die offenen Küchen sind perfekt durchdacht und laden zum Kochen und Verweilen ein.

Besondere Highlights der Villen sind die weitläufigen Terrassen und Privatgärten, die zum Entspannen und Genießen der Natur einladen. Einige Villen sind mit privaten Pools, Saunen oder Fitnessräume geplant, die den exklusiven Wohncharakter weiter unterstreichen.

Profitieren Sie von der exklusiven Möglichkeit Ihre Traum-Villa nach Ihren individuellen Sonderwünschen planen zu lassen. Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen und gemeinsam Ihre Traum-Villa zu gestalten.

Nachhaltigkeit und Komfort

Der Villenpark Eichgraben legt besonderen Wert auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Alle Häuser sind nach neuesten ökologischen Standards geplant und verfügen über moderne Heizungs- und Lüftungssysteme. Fußbodenheizungen, Wärmepumpen und dreifachverglaste Fenster sorgen für ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Ihre Traumvilla, schlüsselfertig und flexibel – wählen Sie aus verschiedenen Kaufoptionen, die perfekt zu Ihren Bedürfnissen passen:

- Option 1: Schlüsselfertige Villa direkt vom Bauträger

Genießen Sie den Komfort einer schlüsselfertigen Erstbezug-Villa direkt vom Bauträger.

Wählen Sie aus den Ausstattungskategorien "KLASSIK", "KOMFORT" und "PREMIUM" und genießen Sie den Vorteil, Ihre individuellen Sonderwünsche ganz nach Ihren Vorstellungen in das Ausstattungskonzept einfließen zu lassen.

Sehr gerne informieren wir Sie über den Kaufpreis der schlüsselfertigen Villa.

- Option 2: Villa "Selbstausbau"

VILLA "SELBSTAUSBAU" schon AB EUR 299.000,-

Erwerben Sie die Villa im "Selbstausbau"-Zustand (Gebäude außen fertig inkl. Dachdicht) und stellen Sie den Innenausbau der Villa selbst nach Ihren Vorstellungen fertig.

Sehr gerne übermitteln wir Ihnen die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung der Villa im Selbstausbau-Zustand.

Zudem besteht die Möglichkeit das Baugrundstück inkl. baubewilligter Einreichplanung zu erwerben und den Villenausbau selbst durchzuführen.

- Option 3: Mietkauf der Villa "ALLEGRO"

Mietkauf monatlich: EUR 3.499,-

Anzahlung: EUR 150.000,-

Restzahlung: EUR 99.000,-

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 <500m
Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap