

Bezirk Baden - Exklusive Einfamilienvilla mit hochwertiger Innenausstattung & Erweiterungsprojekt



Objektnummer: 1175

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	keine Angabe
Baujahr:	2024
Wohnfläche:	252,47 m²
Nutzfläche:	292,64 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	40,17 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

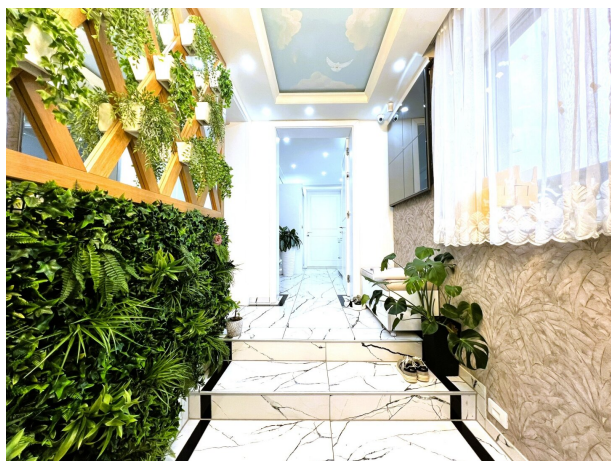
Ihr Ansprechpartner

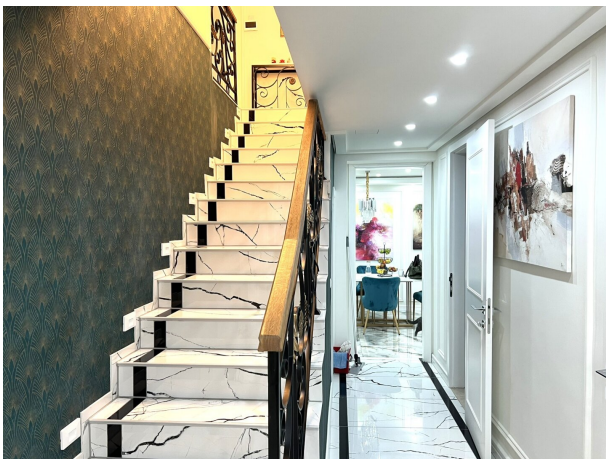


Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilienreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

T +43 664 103 36 52

































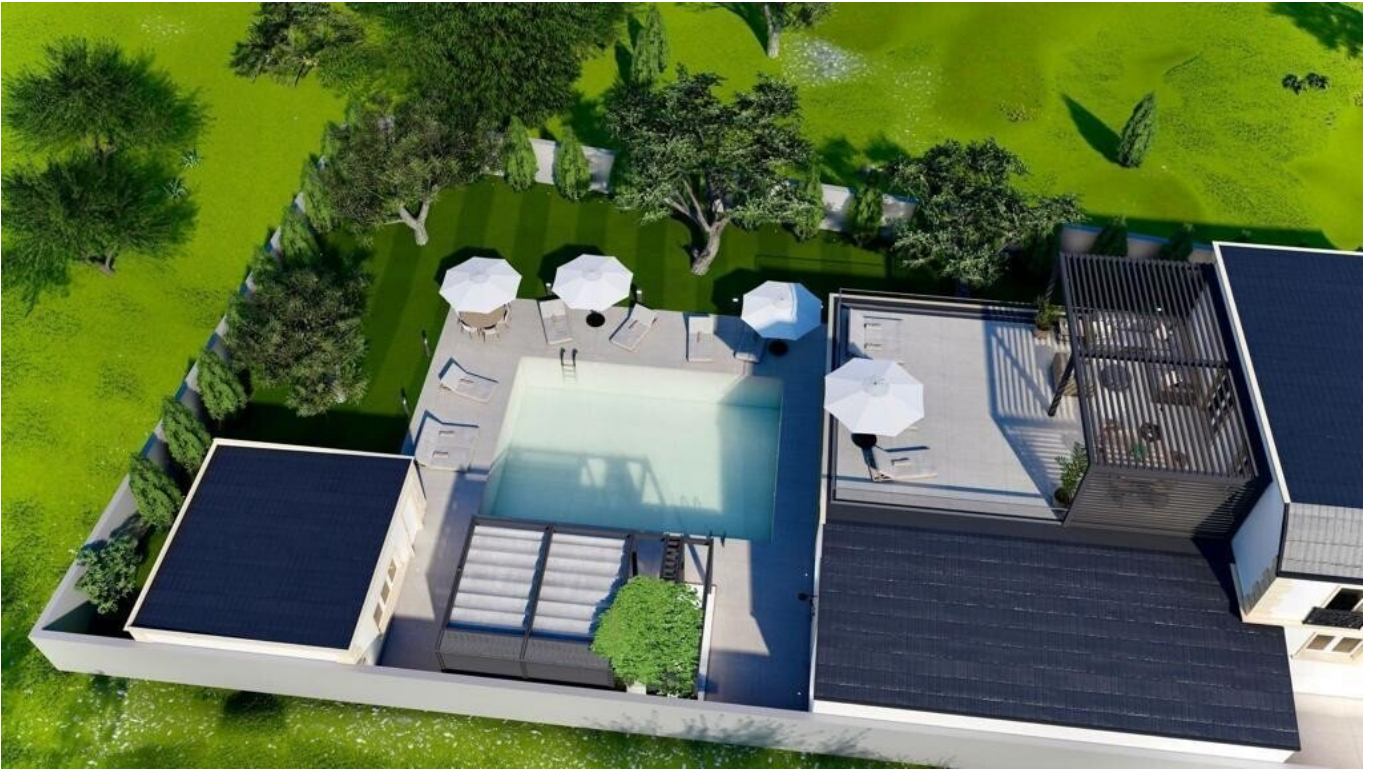


PROJEKTSTUDIE
FÜR
GARAGE, POOLHAUS,
FREITERRASSE,
OUTDOORKÜCHE

















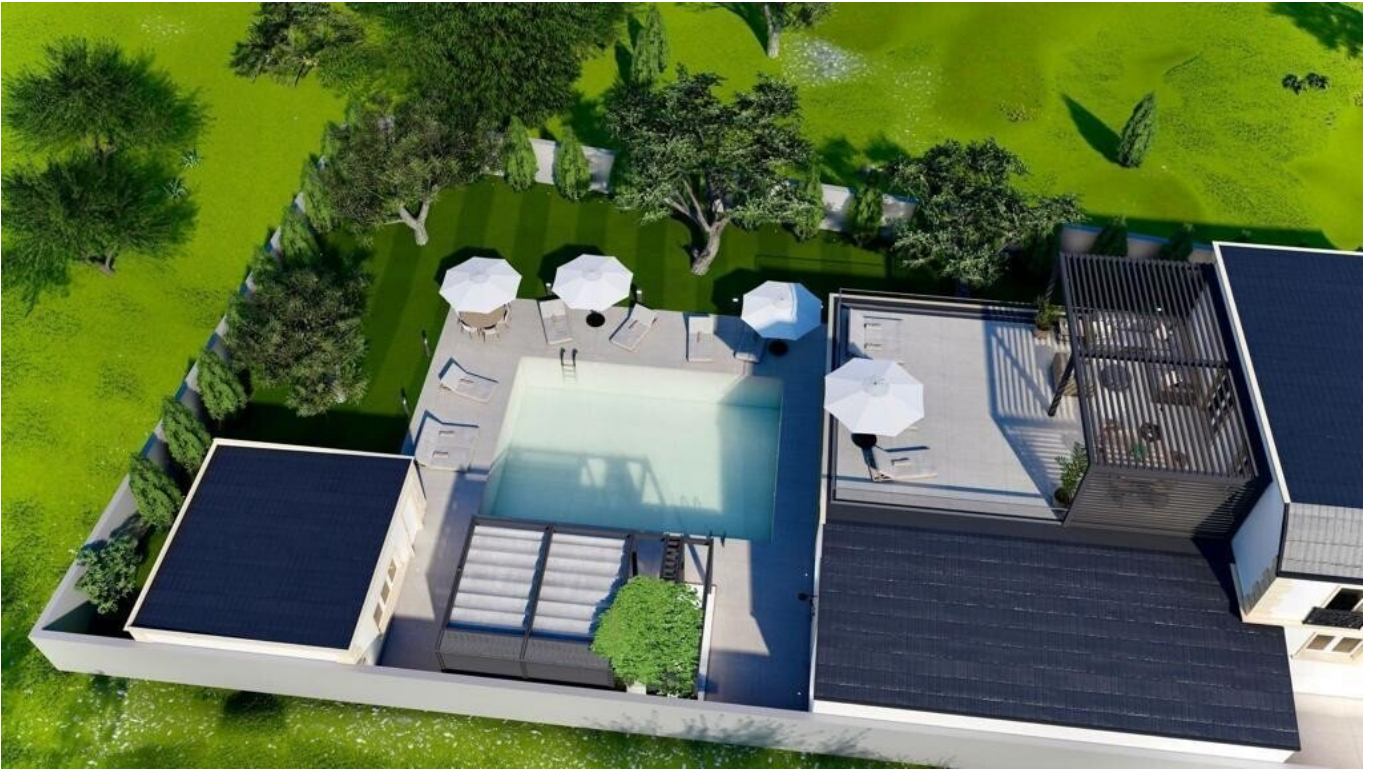








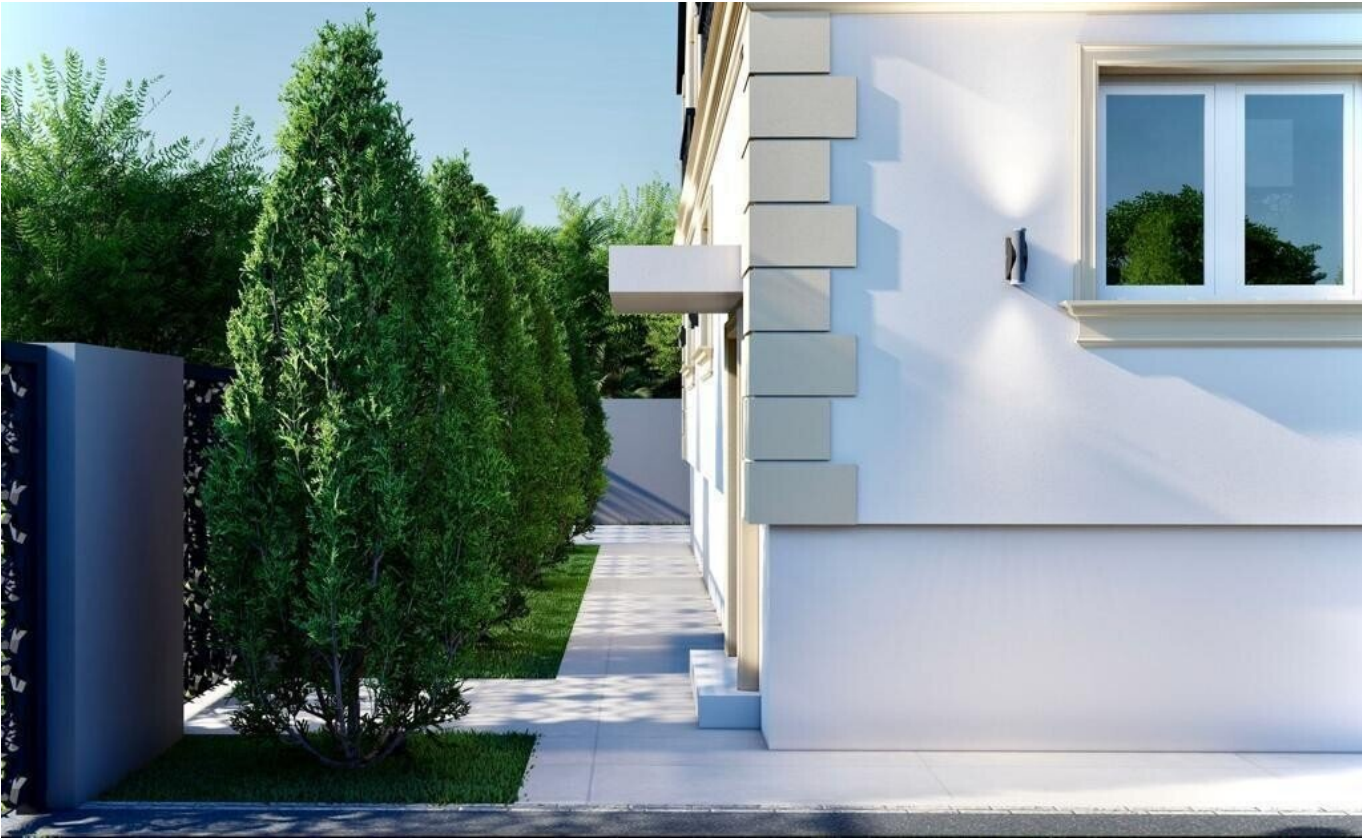
















Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **hochwertig ausgeführtes** und **exklusiv ausgestattetes Einfamilienhaus**, wie es nur selten auf den Markt kommt.

Das großzügige Einfamilienhaus liegt in **Weigelsdorf nahe Ebreichsdorf**.

Die **repräsentative Villa** lässt im Innenbereich keine Wünsche offen.

Hier wurde mit **hochwertigen Materialien** ein **wunderschönes Gesamtkonzept** umgesetzt.

Die **ansprechende, repräsentative Einfamilienvilla** gliedert sich wie folgt:

- **Erdgeschoss 134,68m²**
- Flur
- Großzügiges Wohn- & Esszimmer
- Esszimmer
- Küche mit moderner, hochwertiger Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Arbeitszimmer
- **Obergeschoß 117,79m²**
- Flur
- Gästezimmer

- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum
- Badezimmer mit WC, Dusche, Doppelwaschtisch und Badewanne
- **Kellergeschoss 40,17m²**
- Großzügiger Hauswirtschaftsraum
- WC
- Dusche
- Gästezimmer

Das Haus verfügt neben einer **Klimaanlage** über eine **Alarmanlage mit Videoüberwachung**.

Zur weiteren Gestaltung dieser prächtigen Immobilie wurde bereits mit einem **Erweiterungsprojekt für einen Zubau** begonnen. Ergänzend soll ein **großzügiges Pool-Haus inkl. Fitnessbereich, Pool und Freiterrasse**, eine **Outdoor-Sommerküche**, ein Pooltechnikhaus, sowie eine **neue Garage für 2 PKW** entstehen. Eine **Architektenstudie**, sowie **Pläne** hierfür liegen vor.

Die **Fertigstellungskosten** werden laut Eigentümern **ca. € 250.000,00** betragen.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <10.000m
Apotheke <10.000m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <10.000m
Kindergarten <10.000m
Höhere Schule <10.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <10.000m
Bäckerei <10.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <10.000m
Geldautomat <10.000m
Post <10.000m
Polizei <10.000m

Verkehr

Bus <10.000m
Bahnhof <10.000m
Autobahnanschluss <10.000m
Straßenbahn <10.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap