GEDIEGEN & SCHÖN -Landhaus mit mediterranem Outdoor Bereich! **RESERVIERT**

Sehr schönes & geräumiges Landhaus in Traumlage

Objektnummer: 6286/2225

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	282,00 m²
Nutzfläche:	414,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Keller:	132,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	1.100.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anna Schlachter

PURE IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 4
2351 Wiener Neudorf

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

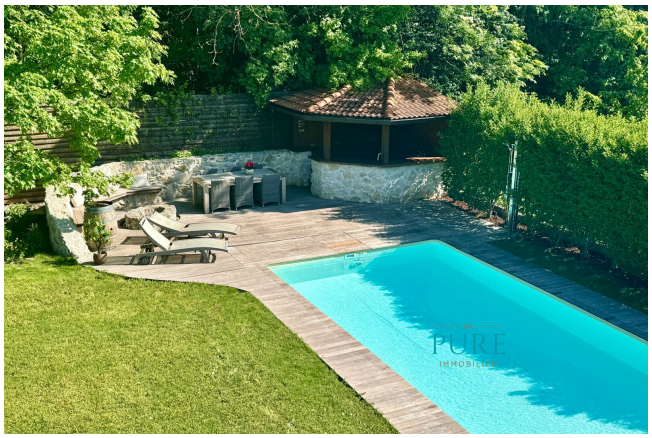
PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN



PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE

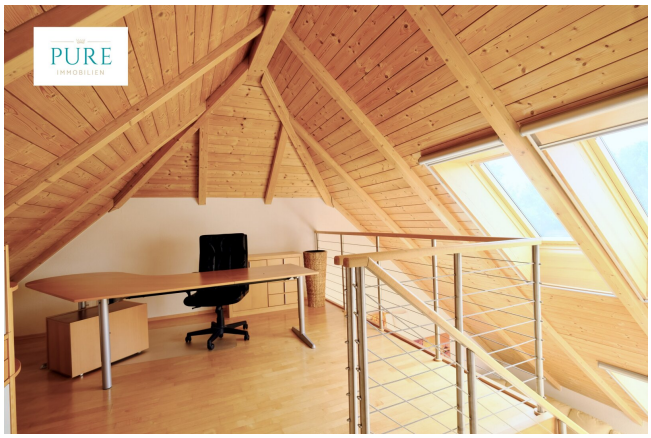
PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE

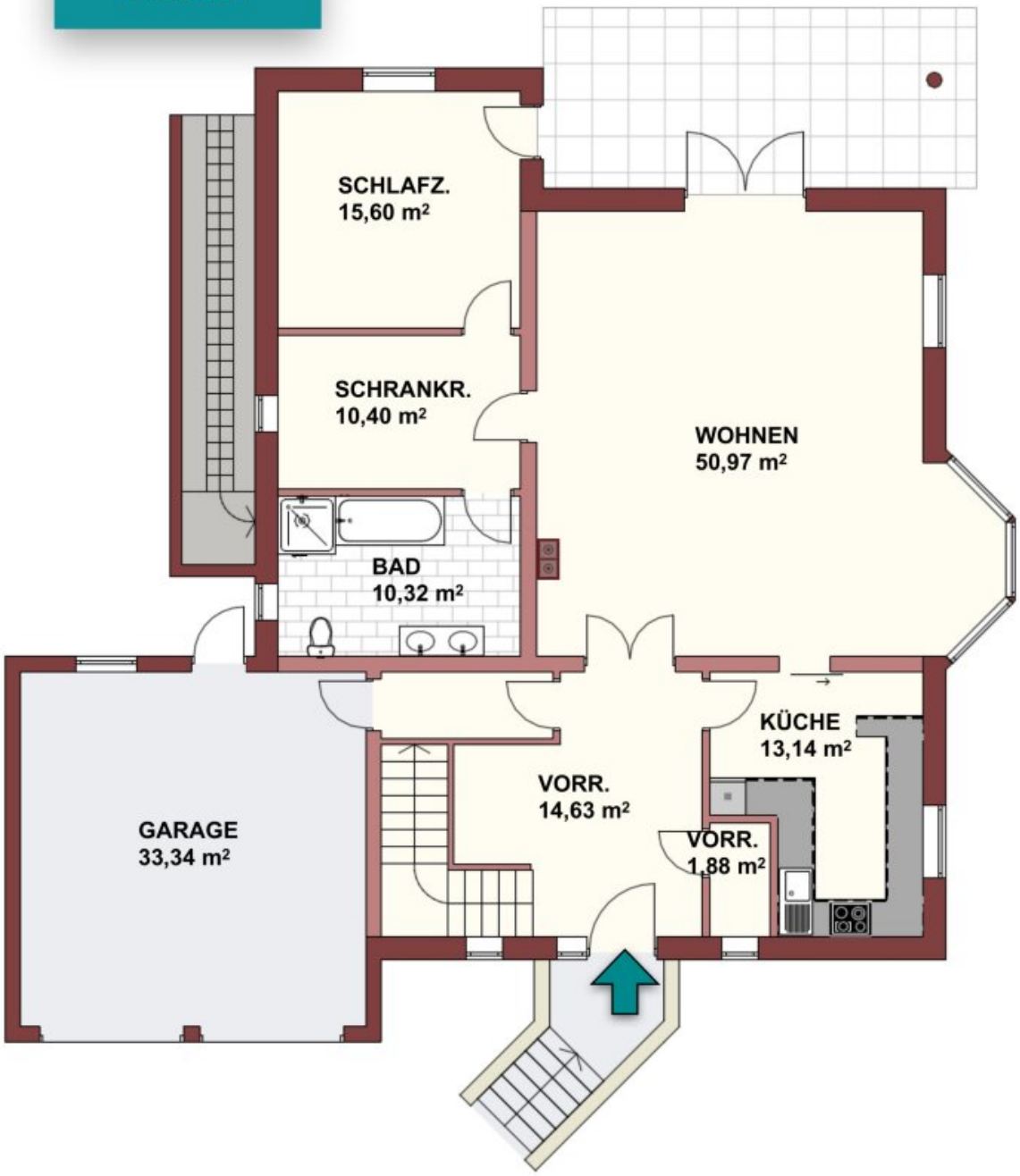

PURE

PURE
IMMOBILIEN

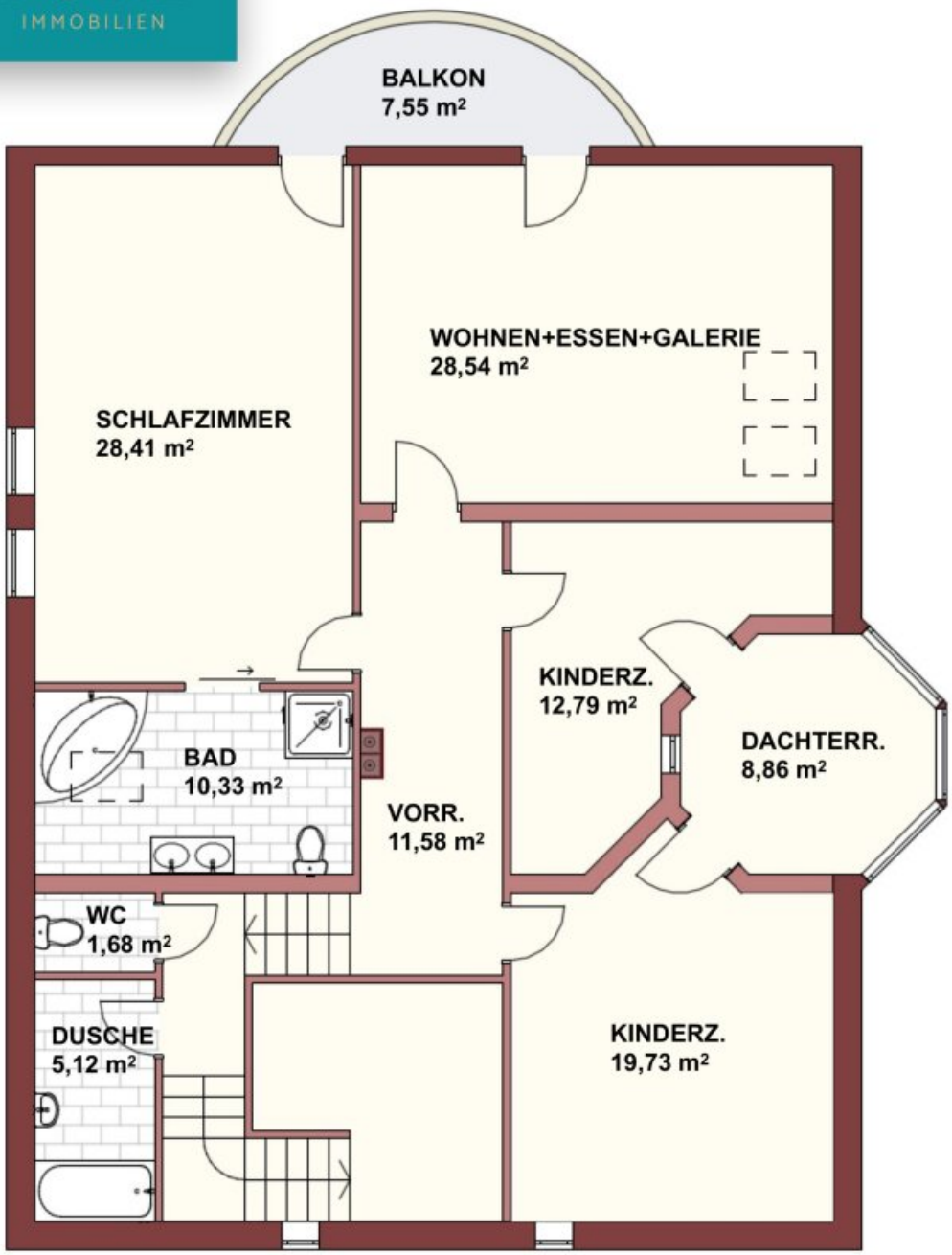
PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

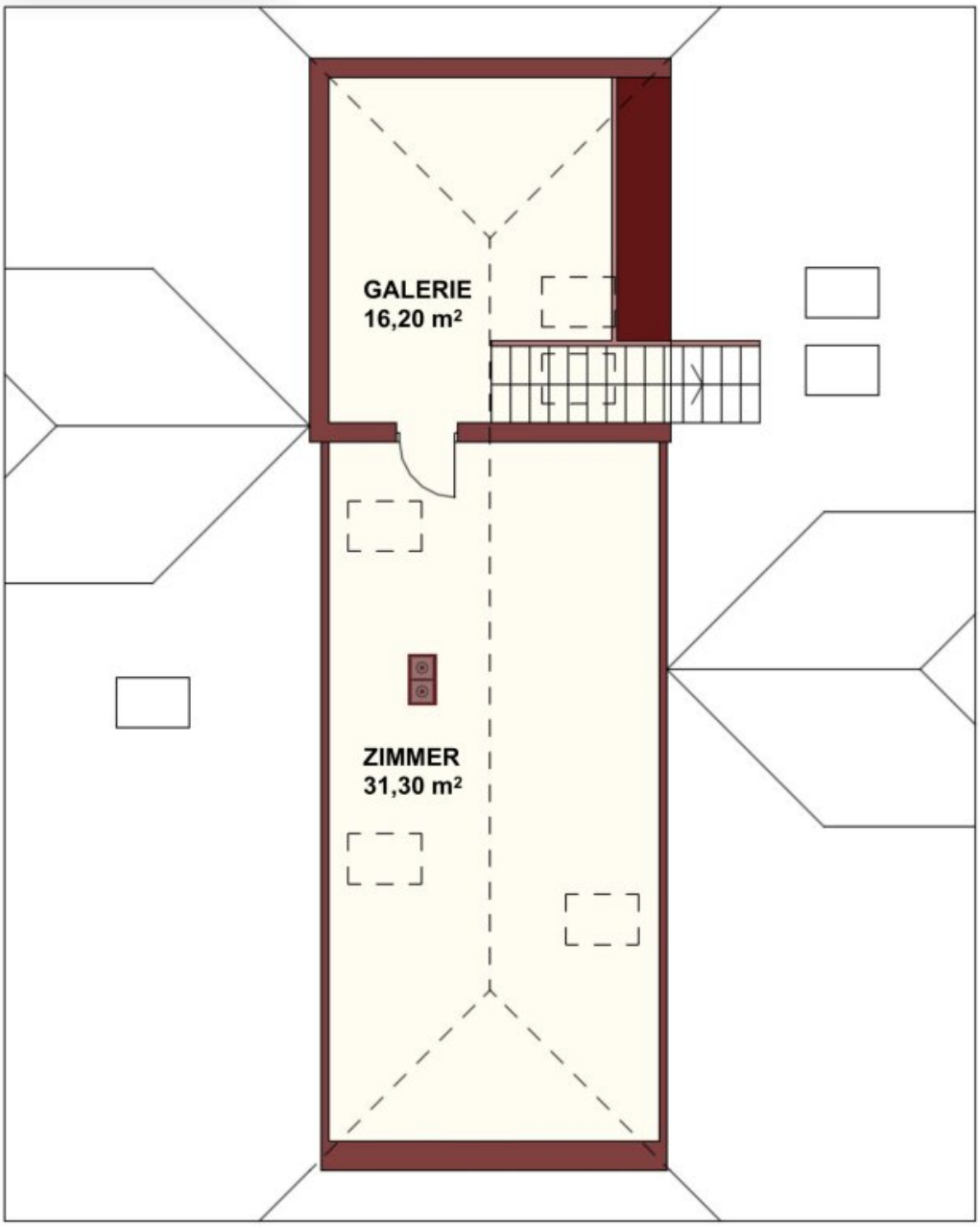
PURE
IMMOBILIEN


SCHLAFZ.
15,60 m²
SCHRANKR.
10,40 m²
WOHNEN
50,97 m²
BAD
10,32 m²
GARAGE
33,34 m²
VORR.
14,63 m²
KÜCHE
13,14 m²
VORR.
1,88 m²

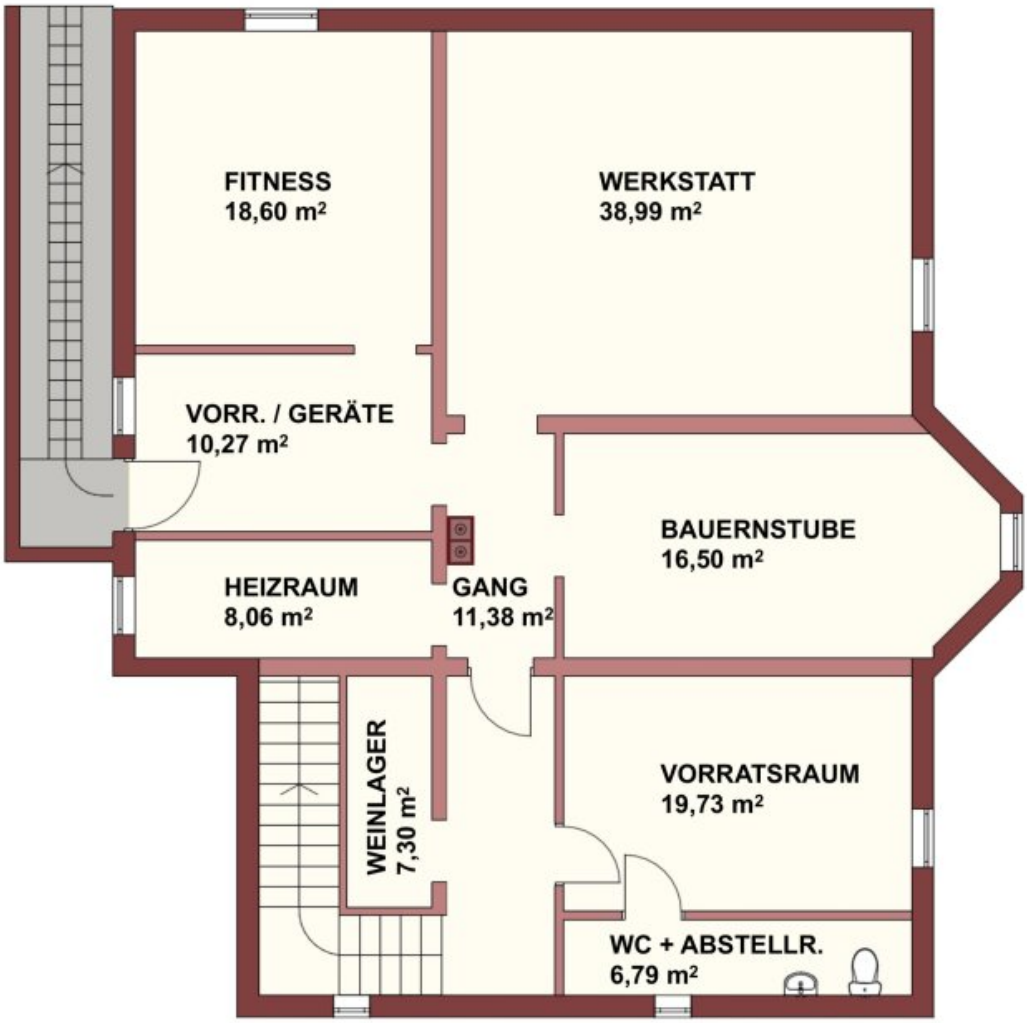
EG


BALKON
7,55 m²
WOHNEN+ESSEN+GALERIE
28,54 m²
SCHLAFZIMMER
28,41 m²
KINDERZ.
12,79 m²
DACHTERR.
8,86 m²
BAD
10,33 m²
VORR.
11,58 m²
WC
1,68 m²
DUSCHE
5,12 m²
KINDERZ.
19,73 m²

OG



DG


FITNESS
18,60 m²
WERKSTATT
38,99 m²
VORR. / GERÄTE
10,27 m²
BAUERNSTUBE
16,50 m²
HEIZRAUM
8,06 m²
GANG
11,38 m²
WEINLAGER
7,30 m²
VORRATSRAUM
19,73 m²
WC + ABSTELLR.
6,79 m²

KG

Objektbeschreibung

++++++RESERVIERT++++++KAUFANBOT LIEGT VOR++++++

GEDIEGENES LANDHAUS IN TRAUMLAGE

In absoluter Bestlage, eingebettet in traumhafte Natur mit herrlichem Altbaumbestand, befindet sich diese großzügig angelegte Liegenschaft auf einem **selten schönen Eigengrund** von 889 m². Das in **1A Bauqualität** errichtete, solide Landhaus erstreckt sich über 3 Etagen mit einem **schön ausgebauten Dachgeschoß** mit galerieartigem Büro und trendigem Studio.

Es besticht im Besonderen durch die **einzigartige Lage,** die für **viel Privatsphäre** sorgt, ein gediegenes Ambiente, sowie schön gestaltete Outdoor-Terrassen und hübsche Balkone, die einen **herrlichen Blick auf die mediterrane Poollandschaft** und ins angrenzende Grün versprechen - dies alles **weniger als 25 Minuten von Wien** entfernt.

Dieses im **zeitlosen Stil** und in **Ziegelmassivbauweise (38 cm)** errichtete Einfamilienhaus verfügt über ein **äußerst attraktives Raumkonzept,** das auch bestens für Großfamilien bzw. als **Mehrgenerationenhaus** geeignet ist, da es im Obergeschoß ebenfalls über einen geschmackvollen Wohnraum & Küchenanschlüsse verfügt.

Das Wohnvergnügen wird durch **geräumige Ensuite-Bäder** mit zusätzlichem Schrankraum, sowie einen, mit **Fußbodenheizung ausgestatteten, riesigen Keller** und eine **Doppelgarage** mit direktem Hauszugang komplettiert. Auf Grund der seit Erstbezug **stetigen und außerordentlich guten Instandhaltung** durch die Eigentümer befindet sich diese Liegenschaft in einem **Top-Zustand.**

Hervorragendes Wohnkonzept auf 4 Ebenen:

INDOOR:

Großzügig empfängt das **galerieartige Entreé** mit klassisch verlegtem Granit "Kashmir white" und führt in den **geräumigen Wohnraum** mit hübschem Erker, der Platz für einen ausladenden und **gemütlichen Essbereich** mit viel Helligkeit bietet. Großflächige Fensterfronten geben einen wunderschönen Blick auf den **lieblich zugewachsenen & gepflegten Garten** sowie die **äußerst schöne Poollandschaft** frei. Ein **warmer Holzboden** und ein **behaglicher Schwedenofen** unterstreichen die **Landhausatmosphäre** und sorgen für ein gediegenes & wohliges Ambiente.

Eine **klassische Küche** mit gemütlicher Bar, ebenfalls mit **nettem Grünblick,** ermöglicht aufgrund der separaten Räumlichkeit ein ungestörtes Kochen. Des weiteren befindet sich ein Schlafzimmer bzw. Gästezimmer mit **angrenzendem Komfortbad** inklusive Doppelwaschbecken, Dusche & Wanne auf dieser Ebene.

DAS OBERGESCHOSS punktet mit **3 optimal angelegten Schlafräumen** und einem **gemütlichen Wohnraum**, der sich als Bibliothek und Rückzugsort für die ganze Familie hervorragend eignet. Von hier aus kann man einen der **beiden Balkone mit herrlichem Grünblick** genießen. Zudem verfügen auch **beide Kinderzimmer** über einen Zugang zu einem weiteren überdachten, westseitigen Balkon, auf dem man herrliche Sonnentuntergänge beobachten kann.

Der **geräumige Master Bedroom** ist hell & freundlich und verfügt nicht nur über ein **komfortables Ensuite-Bad** sondern ebenso über einen direkten Zugang zu einer **hübschen Terrasse.** Praktischerweise befindet sich auf dieser Ebene noch ein **zusätzliches Bad mit Dusche** inkl. Waschmaschinenanschluß sowie eine getrennte Toilette, die einen angenehmen Komfort für die gesamte Familie bieten.

Ein **Home-Office,** welches in der Galerie des **schicken Dachgeschoßes** perfekt integriert ist, zeichnet sich durch viel Raum und eine kreative Atmosphäre aus. Angrenzend dazu befindet sich das **trendige Wohnstudio/Jugendzimmer** - zur wahren Freude jedes Teenagers.

OUTDOOR:

PURES Urlaubsfeeling verspricht der **herrliche Outdoorbereich** mit zwei schön angelegten Terrrassen, einer **hochwertigen Sommerküche** und dem **großen 9,5x4,5m Qualitätspool von Desjoyaux** - als Herzstück des Gartens. Ein wahres Sitzvergnügen um die Abendsonne zu genießen und den Grillabend gemütlich ausklingen zu lassen, bietet eine **mediterrane Natursteinmauer** mit romantischer Feuerstelle.

Rundherum Bäume und eine **Vielfalt an Ziersträuchern** sorgen für eine ständige Blütenvielfalt von Frühling bis Spätsommer. Ein perfekter Ort um sich vom stressigen Alltag zu erholen und Kraft zu tanken.

FAZIT: Ein gediegenes & geräumiges Landhaus mit tollem Raumkonzept und mediterranem Outdoorbereich in Traumlage!

HIGHLIGHTS INDOOR:

- Solide Bausubstanz & 1A Bauqualität - **38 cm Ziegelmassivbau**
- Ziegelmassivbau auch im Innenbereich
- **Großzügige Raumplanung** für angenehmen Wohnkomfort
- Geräumiges Einfamilienhaus - ebenso geeignet als Mehrgenerationenhaus

- Gediegener Landhausstil für hohen Wohlfühlfaktor
- **Geräumiger Wohnraum 50 m² mit Kamin**
- Großzügig angelegte **4 Zimmer im OG** (1,50m Kniestockhöhe)
- Sehr schön ausgebaute **Galerie mit Büro**
- Dachgeschoß mit **hübschem Wohnstudio**
- **Trockener Keller 132 m²** mit Fitnessraum, Hobbyraum etc.
- Hochwertiger Granit "Kashmir white"
- Klassischer Parkettboden
- **Doppelgarage** mit direktem Hauszugang

HIGHLIGHTS OUTDOOR:

- Traumhafte **Grünruhelage** mit Altbaumbestand
- **Herrlicher Outdoor Bereich** mit Sommerküche
- Naturstein gemauerte **Pergola**
- Großer & hochwertiger **Pool Desjoyaux**

- **Schöner, überdachter Terrassenbereich**
- **2 bezaubernde Terrassen** im Obergeschoß mit herrlichem Fernblick
- Hübsch angelegter Vorgarten im Eingangsbereich
- Einfriedung mit **ALU Zaun & Natursträuchern**
- **Äußerst schöner Eigengrund** ca. 890 m²
- u.v.m.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Detailinformationen oder eine ausführliche Besichtigung dieser schönen Liegenschaft zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und berate Sie gerne!

VERKAUF & BERATUNG

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger, geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach Unterzeichnung eines Kaufanbots und erfolgreichem Abschluss** besteht. Eine

Besichtigung der Liegenschaft ist selbsverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos.**

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap