

# **Luxuriöse Villa " TOSKANA" mit Pool & SPA in herrlicher Grünruhelage!**



Traumhafte Villa in Grünruhelage

**Objektnummer: 6286/2237**

**Eine Immobilie von PURE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	229,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	313,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Keller:	84,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	1.280.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Schlachter**

PURE IMMOBILIEN GMBH  
Hauptstraße 4  
2351 Wiener Neudorf



PURE  
IMMOBILIEN



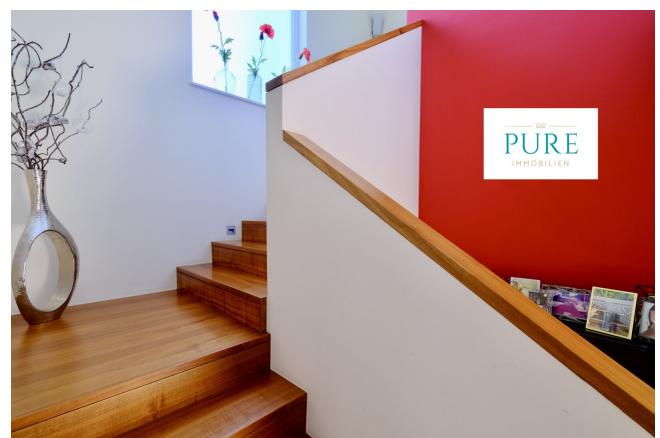
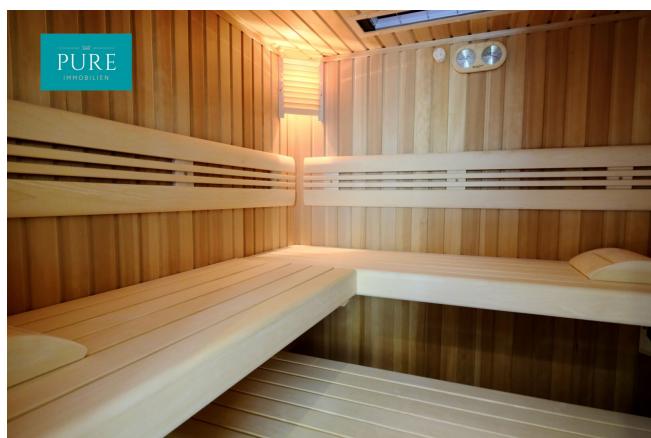
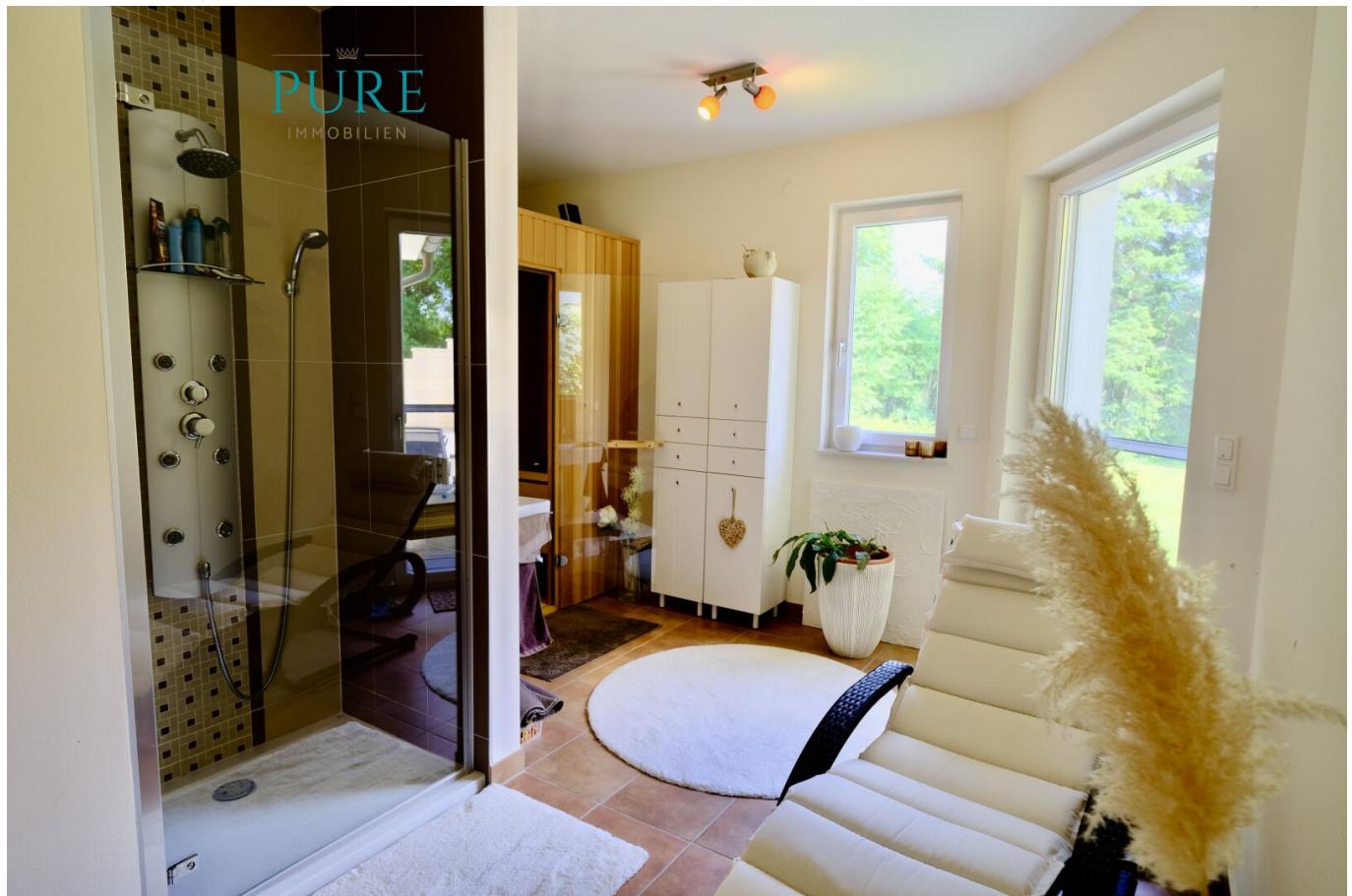
PURE  
IMMOBILIEN

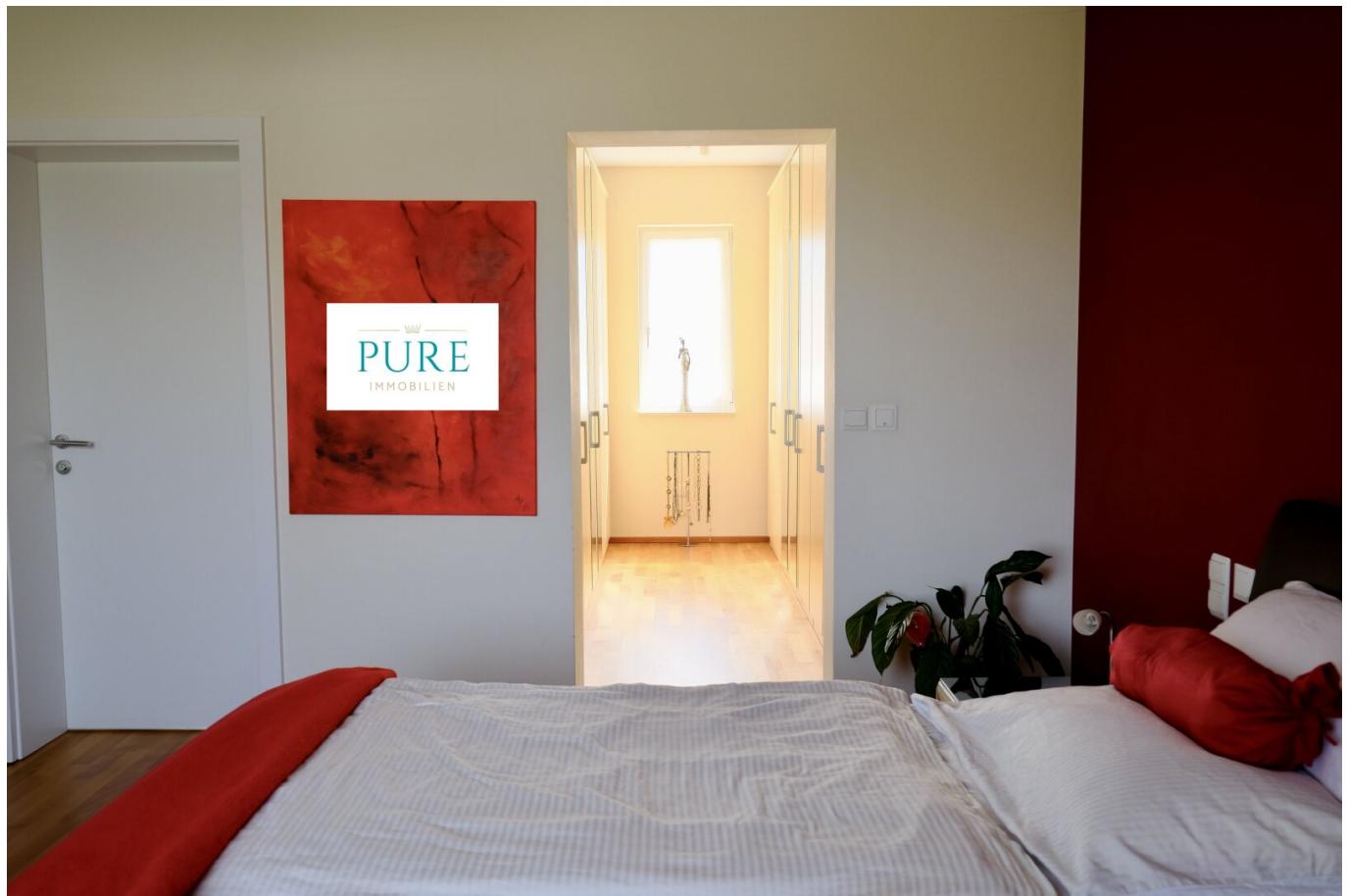




PURE  
IMMOBILIEN





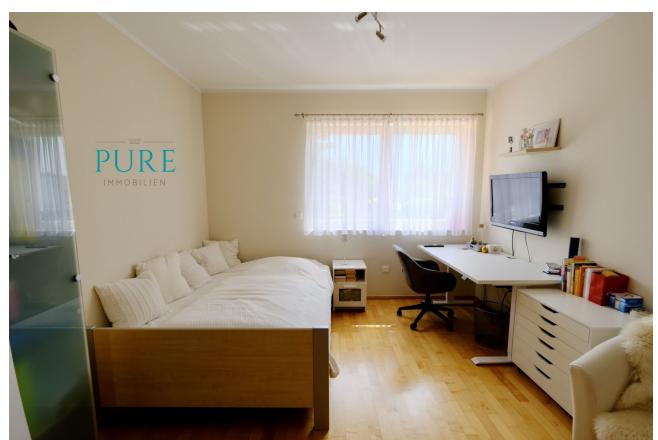




PURE  
IMMOBILIEN

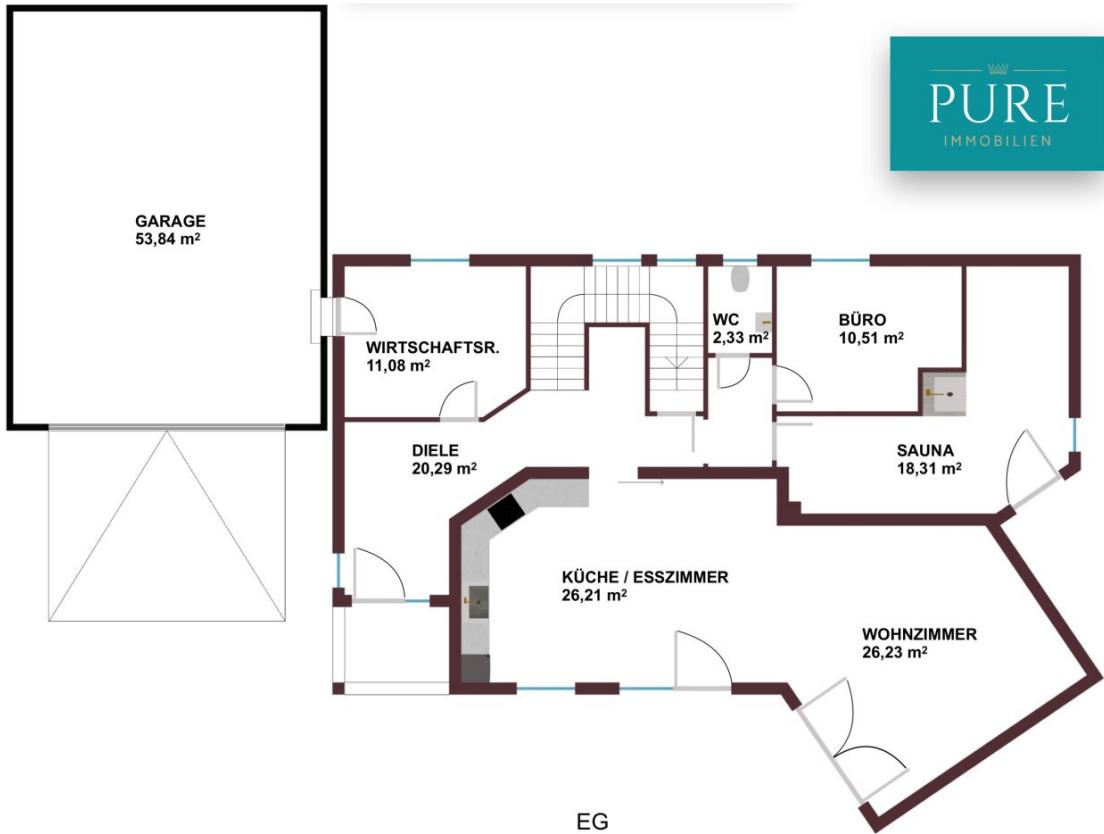


PURE  
IMMOBILIEN

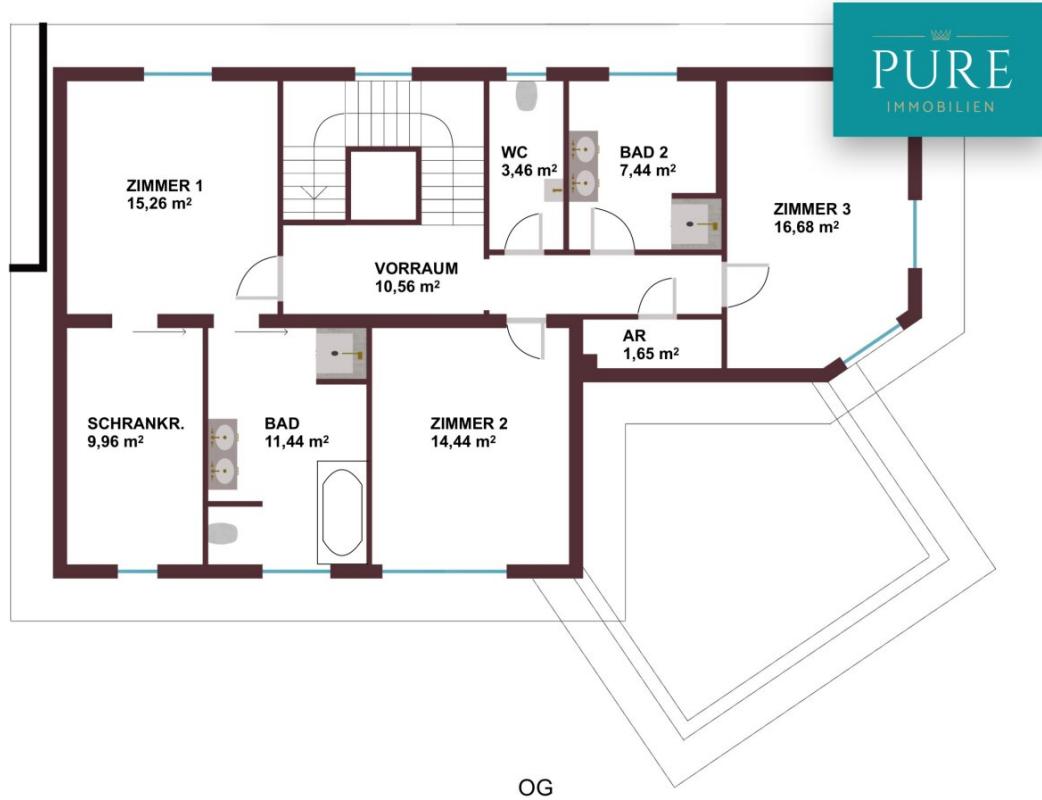


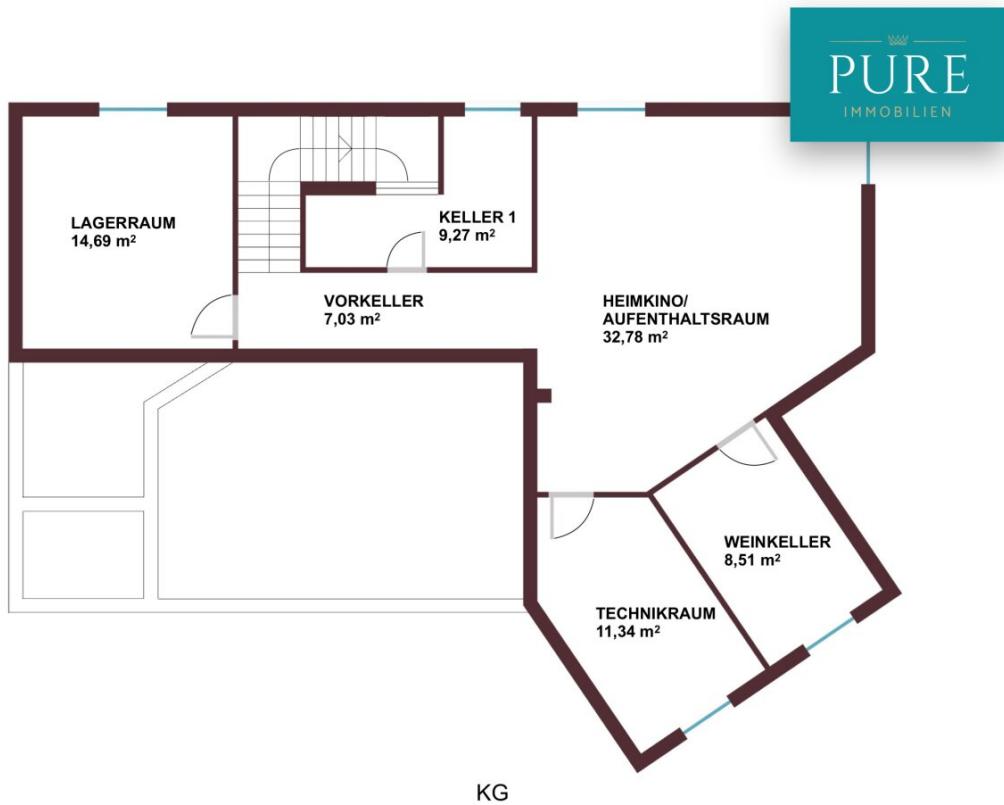
PURE  
IMMOBILIEN





PURE  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangt eine traumhaft schöne "**VILLA TOSKANA**" mit **mediterraner Poollandschaft**, stylischem SPA & exklusiver Ausstattung. Sie erstreckt sich auf einem **herrlichen Eigengrund von ca. 1.351m<sup>2</sup>** auf 3 Etagen und besticht durch ein **hervorragendes & großzügig angelegtes Raumkonzept** und einen äußerst attraktiv gestalteten Terrassenbereich mit schönem Blick ins Grüne mit Altbaumbestand - und das alles in **ca. 30 Minuten von Wien** entfernt.

Im Jahre 2008 in **Ziegelmassivbauweise** errichtet, punktet dieses stilische Einfamilienhaus mit **einer soliden Bauqualität**, mit einem **modernen & energieeffizienten Heizsystem** mittels **Wasser-Sole Wärmepumpe mit Kühlfunktion** sowie einem **hochwertig ausgeführten Dichtbetonkeller mit Heimkino & Weinkeller**.

## **ERDGESCHOSS:**

Großzügig konzipiert empfängt das Entree und führt in den schön angelegten Wohn- Essraum. Das **offene Wohnkonzept** und eine Raumhöhe von ca. 4m im Wohnbereich verstärken die Großzügigkeit der Räume. Gediegene Holzböden, sowie ein perfekt platziert **Kaminofen mit modernem Sichtfenster** vermitteln ein luxuriöses wie auch äußerst behagliches Wohngefühl.

Die **schicke DAN Küche in "Creme"** ist sehr gelungen in das Raumkonzept integriert und bietet aufgrund der **guten Küchenplanung mit netter Bar** einen geselligen Platz, an dem man gerne auf ein Gläschen verweilt. Besonders schön ist hier der Blick in den Garten.

Ein wahres Highlight mit hohem Wohlfühlfaktor erfahren Sie im **stylistischen SPA Bereich**, ausgestattet mit einer **äußerst gepflegten Qualitätssauna** von GRUBER sowie einer Komfort-Dusche & Ruhezone. Praktisch ist hier der **direkte Zugang zur Poollandschaft & in den Garten**. Zudem komplettieren ein angenehm großes Gästezimmer bzw. Büro sowie eine separate Gästetoilette das Wohnvergnügen auf dieser Ebene.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ebenso eine **Doppelgarage**, die Sie sicher & bequem direkt ins Haus führt. Diese bietet den Platz für mindestens 2 bis 3 Fahrzeuge.

## **OBERGESCHOSS:**

Über eine **gediegene Nussholztreppe** erschließt sich das Obergeschoss, ebenfalls lichtdurchflutet auf Grund der großen Fensterfront im Treppenhaus. Alle Fenster dieser Etage verfügen über **elektronisch gesteuerte Rollläden** und **Insektenschutzgitter**.

Der **schön angelegte Master-Bedroom** beeindruckt durch eine geschickte Planung mit einem **stilvollen Ensuite-Bad und angenehm großem Schrankraum**. Hier genießen Sie viel Privatsphäre und Ruhe. Eine barrierefreie Glasdusche, eine Badewanne sowie ein

zusätzliches WC & ein Doppelwaschbecken verleihen dem großzügigen Bad ein behagliches SPA-Feeling.

Zwei weitere freundliche Kinderzimmer und ein Abstellraum, ebenfalls ausgestattet mit **warmen Parkettböden**, komplettieren den oberen Wohn- Schlafbereich. Ein **zusätzliches Bad** im erfrischenden Fliesen-Design verfügt über eine geräumige Glasdusche & ein Doppelwaschbecken und bietet somit jeglichen Komfort. Ebenso findet sich auch in dieser Etage eine **separate Toilette**.

#### **UNTERGESCHOSS:**

Der **speziell hochwertig ausgeführte Dichtbetonkeller**, beinhaltet nicht nur ein **exklusiv ausgestattetes Heimkino**, sondern hier lässt sich auch guter Wein bestens lagern. Des weiteren bietet er Platz für eine Vorratskammer, einen Lagerraum sowie einen großen Technik & Waschraum, in dem die Heiztechnik untergebracht ist.

#### **OUTDOOR:**

Die großzügige Liegenschaft verfügt über **wunderschön angelegte Außenflächen**, umgeben von viel Grün & **herrlichem Altbaubestand**. Das Pool, als **Herzstück des Gartens**, ist mit einer beigen Folie ausgekleidet und verleiht somit dem Wasser ein **mediterranes Türkisblau**. Gemeinsam mit den warmen Sandsteinplatten vermittelt es ein wahres Urlaubsfeeling! Auf Grund der **Überdachung & der romantischen Poolbeleuchtung** genießt man angenehme Temperaturen auch noch spätabends oder an kühleren Tagen. Verschönert wird die Poollandschaft durch eine **moderne Außendusche**, die von einer hübschen Steinmauer ummantelt ist.

Automatisch gegossen wird der Garten mit einer **PIPE LIFE Bewässerungsanlage**. Ein **Gartenroboter** sorgt für saftiges Grün & mehr Zeit, um den Garten entspannt genießen zu können. Gartengeräte sowie die Pooltechnik finden in der **hübschen & solide gebauten Gartenhütte** Platz. Die vorgelagerte, zusätzliche Terrasse wird gerne noch als nettes & gemütliches Schattenplatzl genutzt.

**KURZ & GUT:** eine äußerst attraktive Villa mit exklusiver Ausstattung, herrlicher Poollandschaft & tollem SPA-Bereich im beliebten südlichen Speckgürtel Wiens & bester Anbindung.

#### **HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG:**

- Attraktive Villa im **Toskana-Stil** auf herrlichem Eigengrund 1.351m<sup>2</sup>
- Mediterrane Poollandschaft mit Sandstein-Terrassen

- **Hervorragendes Raumkonzept** mit großzügig angelegten Wohnräumen
- **Hochwertig ausgeführter Dichtbetonkeller mit Heimkino & Weinkeller**
- **Moderner & offener Wohn-Essraum mit Kamin**
- **Toller SPA-Bereich mit Sauna** zum Entspannen
- **Pool mit Überdachung & Beleuchtung**
- **Fußbodenheizung mit Kühlung**
- **Gartenbewässerung PIPE LIFE**
- Fix verkabelte **Alarmanlage**
- **3 Bäder | 3 WC**
- Rollläden elektronisch steuerbar
- **Doppelgarage** mit direktem Zugang
- 4 Schlafzimmer
- Entkalkungsanlage
- u.v.m.

**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 selbstverständlich 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 <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap