Exklusive Villa in Anif



Garten

Objektnummer: 513/2960

Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5081 Anif
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	380,00 m²
Nutzfläche:	88,00 m²
Bäder:	4
WC:	5
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	4.200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Berndt KRETSCHMER

Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH
Joseph-Messner-Straße 8-14
5020 Salzburg

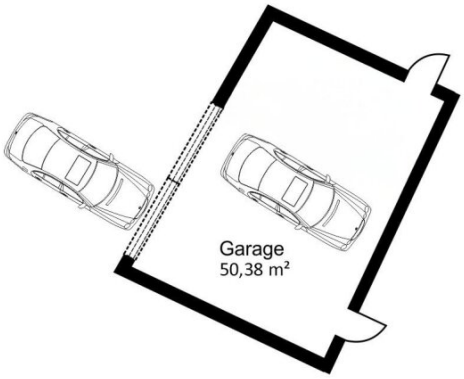
T +43 662 65 85-110

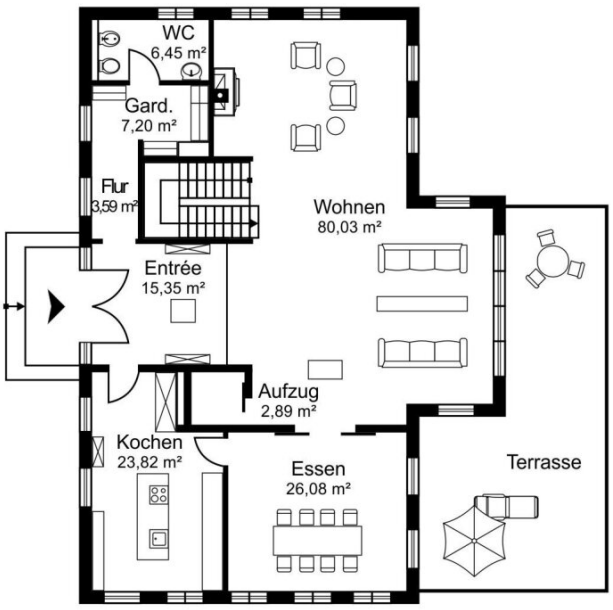




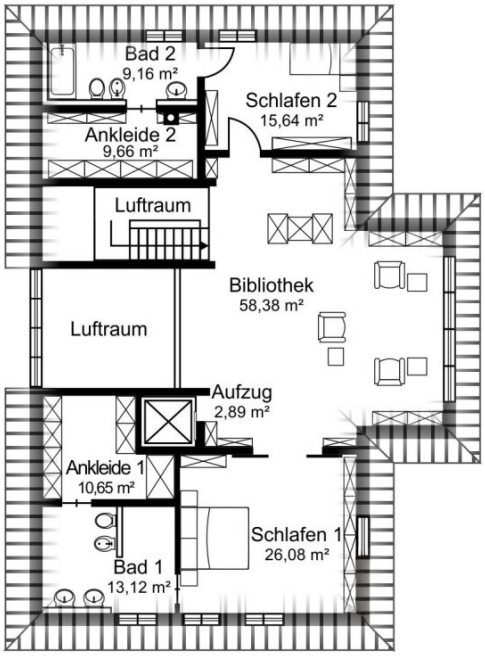


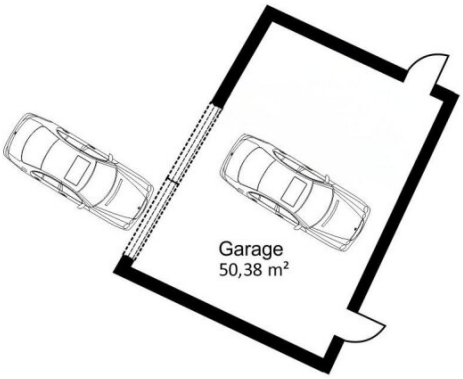


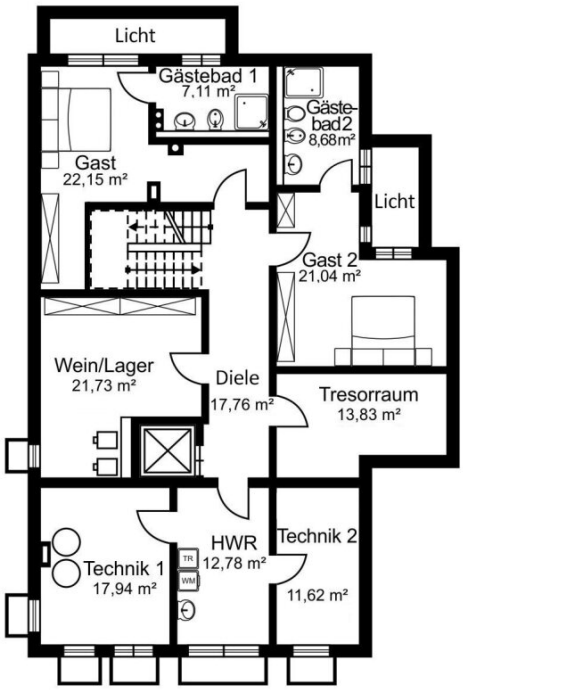

Garage
50,38 m²


N
WC
6,45 m²
Gard.
7,20 m²
Flur
3,59 m²
Wohnen
80,03 m²
Entrée
15,35 m²
Aufzug
2,89 m²
Kochen
23,82 m²
Essen
26,08 m²
Terrasse


N


Bad 2
9,16 m²
Schlafen 2
15,64 m²
Ankleide 2
9,66 m²
Luftraum
Bibliothek
58,38 m²
Luftraum
Aufzug
2,89 m²
Ankleide 1
10,65 m²
Schlafen 1
26,08 m²
Bad 1
13,12 m²


Garage
50,38 m²


N
Licht
Gästebad 1
7,11 m²
Gäste-
bad2
8,68m²
Gast
22,15 m²
Licht
Gast 2
21,04 m²
Wein/Lager
21,73 m²
Diele
17,76 m²
Tresorraum
13,83 m²
HWR
12,78 m²
Technik 1
17,94 m²
Technik 2
11,62 m²
TR
WM

Objektbeschreibung

Bei der baulichen Ausführung und Ausstattung wurden keine Kompromisse eingegangen und standen höchste Qualität, Langlebigkeit sowie Nachhaltigkeit der Materialien im Vordergrund, und floss die

Erfahrung des Bauherrn sowie der beauftragten renommierten Firmen ein. Das junge Haus und der liebevoll angelegte Garten präsentieren sich in makellos gepflegtem Zustand.

Mit einer Stockwerksfläche von über 150 m² verteilt sich die Wohnfläche von über 370 m² auf zweieinhalb Ebenen, die mit einem Personenaufzug verbunden sind. Damit ist das Haus auch altersgerecht und barrierefrei.

Mit Raumhöhen von 3 Meter, auch im Untergeschoss, zeichnet das Haus eine gerade in Anif mit seinen restriktiven Bauvorschriften selten zu findende Luftigkeit und Großzügigkeit aus. Neben den vielen Komfortmerkmalen beeindruckt die hohe Energieeffizienz des Hauses (HWB 25!), mit der es weitgehend energieautark ist.

Das Erdgeschoss ist dem Wohnen gewidmet, bereits beim Eingang beeindruckt das bis unter das gläsererne Dach offene Foyer, der über 60 m² große mittig angeordnete Wohnbereich mit Ausgang

auf die Gartenterrasse sowie anschließendem großem Speisezimmer auf der Westseite sowie Kaminbereich auf der Ostseite. Die zeitlos gestaltete Küche ist mit edlem Natursteinoberflächen und

hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet.

Das Obergeschoss beherbergt zwei von der zentralen Bibliothek erschlossene große Master-Bereiche mit En-Suite Bädern (ca. 35 m² und ca. 50 m²). Das Untergeschoss bietet zudem zwei tagesbelichtete

Gäste-Suiten mit En-Suite Bädern und WCs (ca. jew. 30 m²) ,einen klimatisierten Weinkeller, einen begehbaren Tresorraum, einen Hauswirtschaftsraum sowie zwei Haustechnikräume mit State-

of-the-Art Ausstattung.

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels im Untergeschoss untergebrachter Luft-Wärmepumpe mit großzügig dimensionierter Fotovoltaik-Anlage mit ebensolchen Zwischenspeichern. Eine Wallbox für Elektromobilität befindet sich in der Garage, die auch in den Nachtstunden mit eigenem Strom gespeist werden kann. Für alle Fälle besteht auch ein Notstromaggregat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.