

Exklusive Villa in Anif



Garten

Objektnummer: 513/2960

Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5081 Anif
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	380,00 m ²
Nutzfläche:	88,00 m ²
Bäder:	4
WC:	5
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	4.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



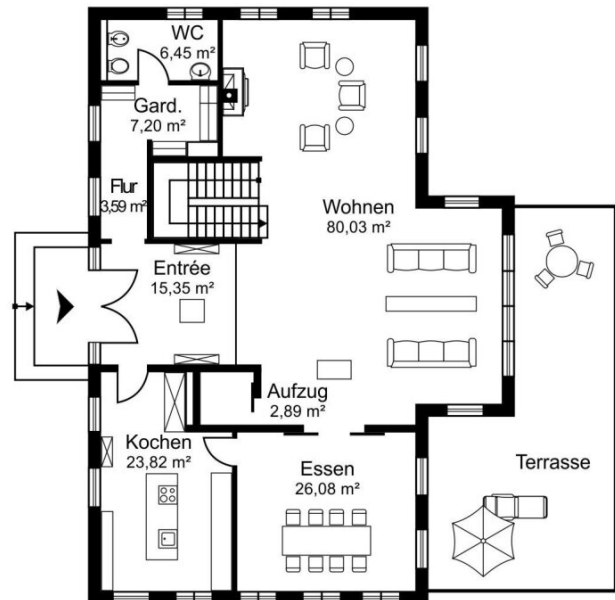
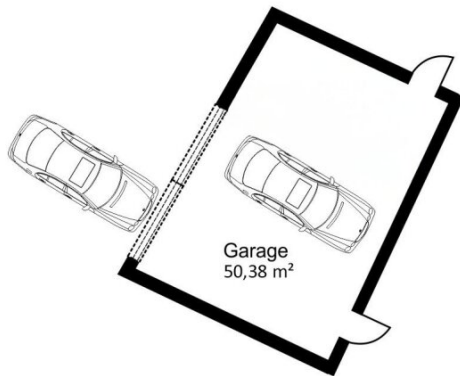
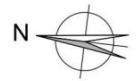
Dr. Berndt KRETSCHMER

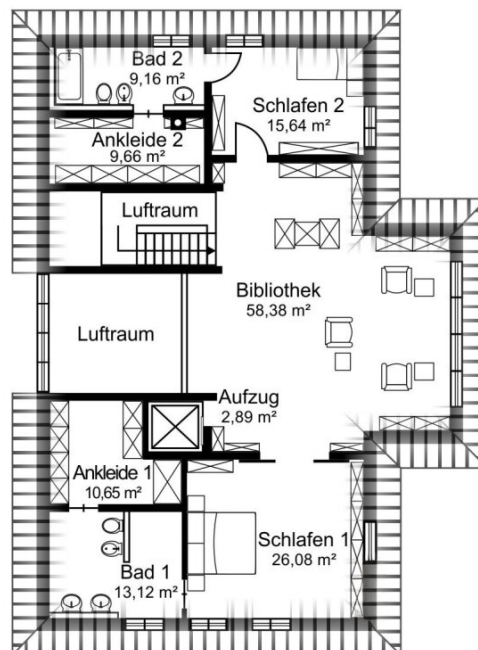
Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH
Joseph-Messner-Straße 8-14
5020 Salzburg

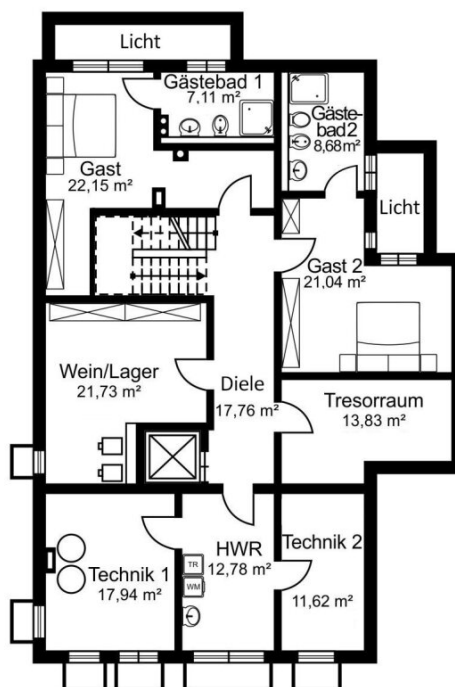
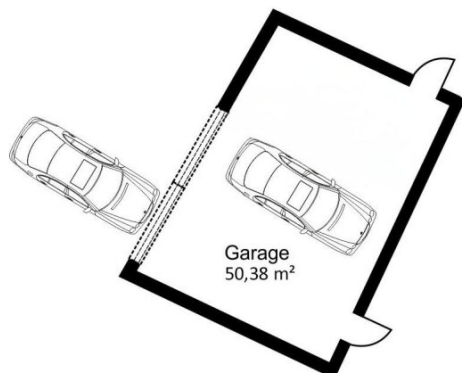
T +43 662 65 85-110











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 gläserne 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

Krankenhaus <4.500m

Klinik <4.000m

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.