

**GRÜNE OASE AM HELLBRUNNER PARK - ECKHAUS DE  
LUXE FÜR MENSCHEN MIT GEHOBENEN  
WOHNANSPRÜCHEN!**



**Objektnummer: 5594/1141**

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und  
Bausträgergesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5081 Anif
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.298.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Viktoria Wohnbau Vertrieb**

Viktoria Wohnbau GmbH  
Walsersstraße 8  
5071 Wals-Siezenheim

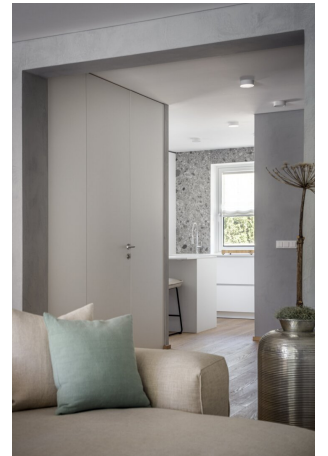
T +43 662 85 16 00-23

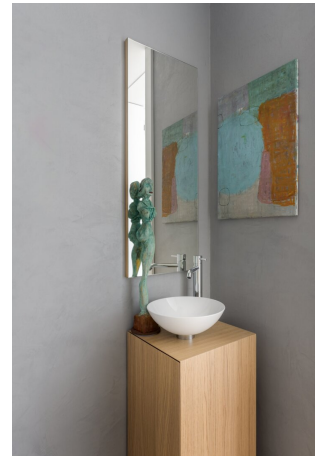
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



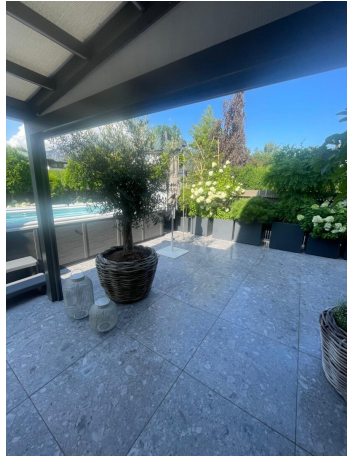
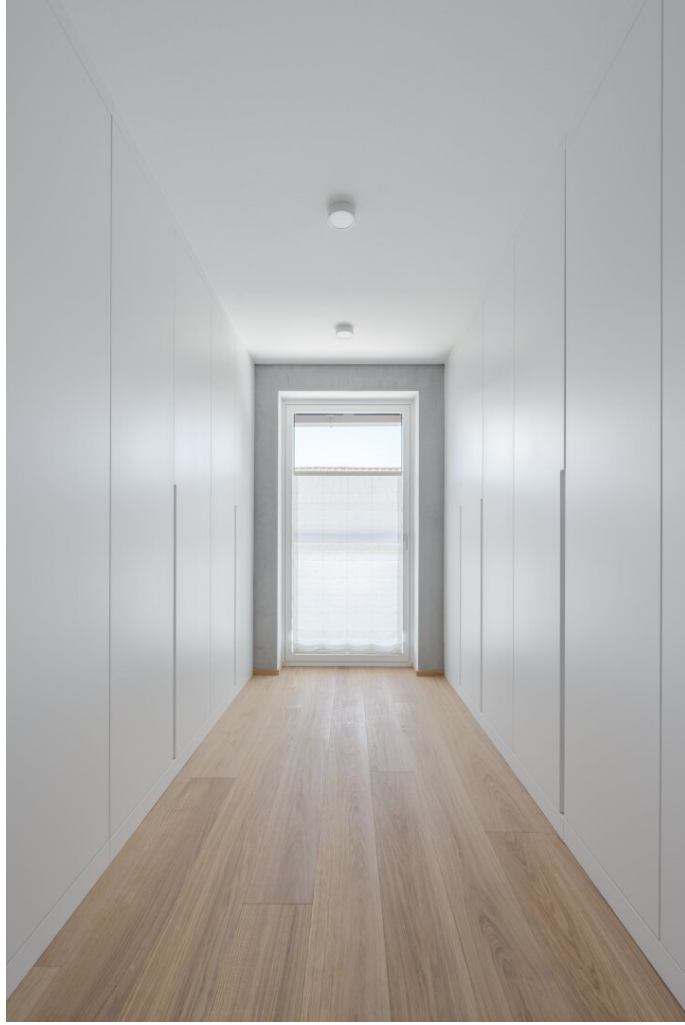


















## Objektbeschreibung

- Sehenswerte 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen.
- Eck-Haus de luxe mit 100 m<sup>2</sup> XL Terrasse samt Wellness SWIMSPA/POOL!
- *(Zuzüglich großzügigem, gepflegtem Dachboden mit ca. 60 m<sup>2</sup> "Stauraum"-Nutzfläche)*
- Erste Klasse Ausstattung und bemerkenswerte Innenraumarchitektur.
- High end Quality bis ins letzte Detail!
- Hochwertigste und intelligent durchdachte, maßgefertigte Tischler Möbeleinbauten im gesamten Haus.
- Bezug nach Vereinbarung
- PROVISIONSFREI - DIREKT VOM EIGENTÜMER!

### **Highlights:**

- Das Haus wurde 2024 auf den letzten Stand der Technik/Neubaustatus mittels Kernsanierung gebracht.
- Im Frühjahr 2025 wurden sämtliche Allgemeinbereiche und Zufahrten neu asphaltiert inkl. Erneuerung und Sanierung aller Tiefbau- und Sickerschächte
- Tischlerdesignküche mit Miele Elektrogeräten

- Edles Parkett ("Hafro" Landhausdielen Eiche)

- Großformatiges Feinsteinzeug

- umfangreiche Elektroausstattung

- Alarmanlage

- Flat TVs

- Internet

- Videogegensprechanlage

- Außenbeleuchtung

- Kraftstromanschluss

- uvm...

- Badelandschaft zum Wohlfühlen

- freistehende Badewanne

- "Raindance" Walk in Dusche

- WC
  
- XL Waschtisch
  
  
  
  
  
- Gäste WC im Erdgeschoß samt Handwaschbecken
  
  
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluß und Waschbecken
  
  
- Großzügiges Schlafzimmer mit Komfort Schrankraum und Ausgang auf bekieste Terrasse im 1. Obergeschoß
  
  
- Büro/ Gäste oder Kinderzimmer
  
  
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
  
  
- Kaminofen mit Feuerfenster
  
  
- Aufwendige Malerarbeiten/ Spachteltechnik,....
  
  
- 220 cm hohe Innentüren
  
  
- Massive Hauseingangstüre
  - Vollholz, Sicherheitstüre mit Mehrfachverriegelung

- "Internorm KF 520 studio" Fenster- und Terrassentürelemente
  - Aluminium/Kunststoff Elemente
  - bodentiefe und leichtläufige Hebeschiebetürelemente im Wohn- und Schlafzimmer
  
- Insektenschutz an allen Fenster- und Terrassentürelementen
  
- Raffstore/ Jalousien elektrisch bedienbar an allen Fenster- und Terrassentürelementen (elektrisch mittels Funk bedienbar)
  
- Pergolamarkise (elektrisch mittels Funk bedienbar)
  - Fabrikat Hella "Sintesi"
  - vertikal Markise und horizontal Markise für optimalen Sonnenschutz
  - Hinweis: die Pergolamarkise ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber bei Bedarf gerne abgelöst werden!
  
- mehrere frostsichere Gartenwasserhähne
  
- Handgefertigter Holzzaun rund um die Gartenterrasse

- Hochwertigste Schlosserarbeiten (Sichtschutz, Post- und Klingelanlage,....)
- Einzelgarage mit Kraftstromanschluss und mehreren Steckdosen
- uvm.....

Alle Arbeiten wurden von regionalen und renommierten Handwerksbetrieben durchgeführt!

Bei ernsthaftem Interesse übermitteln wir Ihnen gerne unser **aussagekräftiges Expose** mit sämtlichen detaillierten Ausstattungsbeschreibungen und Bildern.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <4.500m  
 Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <3.000m  
 Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
 Geldautomat <500m  
 Post <2.500m  
 Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap