

## **Exklusive Einfamilienvilla mit hochwertiger Innenausstattung & Erweiterungsprojekt**



**Objektnummer: 1222**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Weigelsdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	252,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	292,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	40,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien

T +43 664 103 36 52







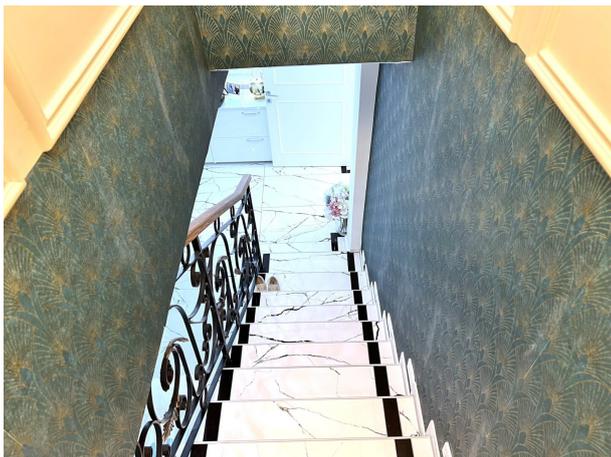




























PROJEKTSTUDIE  
FÜR  
GARAGE, POOLHAUS,  
FREITERRASSE,  
OUTDOORKÜCHE

























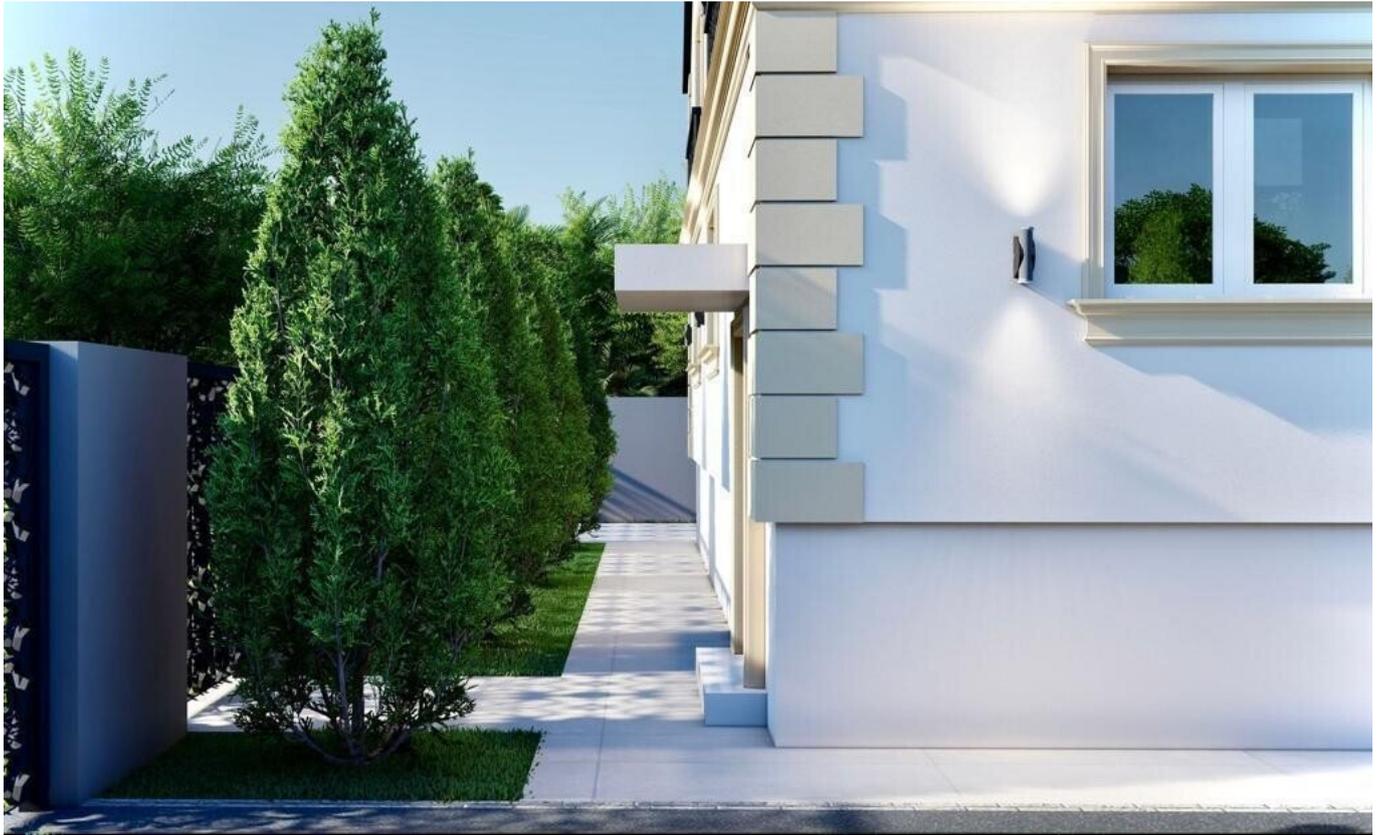
















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **hochwertig ausgeführtes** und **exklusiv ausgestattetes Einfamilienhaus**, wie es nur selten auf den Markt kommt.

Das großzügige Einfamilienhaus liegt in **Weigelsdorf nahe Ebreichsdorf**.

Die **repräsentative Villa** lässt im Innenbereich keine Wünsche offen.

Hier wurde mit **hochwertigen Materialien** ein **wunderschönes Gesamtkonzept** umgesetzt.

Die **ansprechende, repräsentative Einfamilienvilla** gliedert sich wie folgt:

- **Erdgeschoss 134,68m<sup>2</sup>**
- Flur
- Großzügiges Wohn- & Esszimmer
- Esszimmer
- Küche mit moderner, hochwertiger Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Arbeitszimmer
- **Obergeschoß 117,79m<sup>2</sup>**
- Flur
- Gästezimmer

- Kinderzimmer 1
  
- Kinderzimmer 2
  
- Großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum
  
- Badezimmer mit WC, Dusche, Doppelwaschtisch und Badewanne
  
- **Kellergeschoss 40,17m<sup>2</sup>**
  
- Großzügiger Hauswirtschaftsraum
  
- WC
  
- Dusche
  
- Gästezimmer

Das Haus verfügt neben einer **Klimaanlage** über eine **Alarmanlage mit Videoüberwachung**.

Zur weiteren Gestaltung dieser prächtigen Immobilie wurde bereits mit einem **Erweiterungsprojekt für einen Zubau** begonnen. Ergänzend soll ein **großzügiges Pool-Haus inkl. Fitnessbereich, Pool und Freiterrasse**, eine **Outdoor-Sommerküche**, ein Pooltechnikhaus, sowie eine **neue Garage für 2 PKW** entstehen. Eine **Architektenstudie**, sowie **Pläne** hierfür liegen vor.

Die **Fertigstellungskosten** werden laut Eigentümern **ca. € 250.000,00** betragen.

**Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap