

# **Luxus im Grünen: Architektenvilla mit mediterranem Flair und Alpenpanorama**



Luftbild

**Objektnummer: 95220**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraß
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Klausen-Leopoldsdorf
Baujahr:	2011
Wohnfläche:	259,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	1.940.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

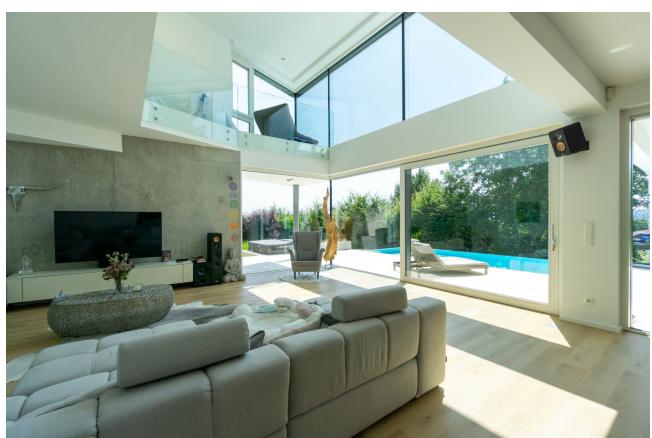
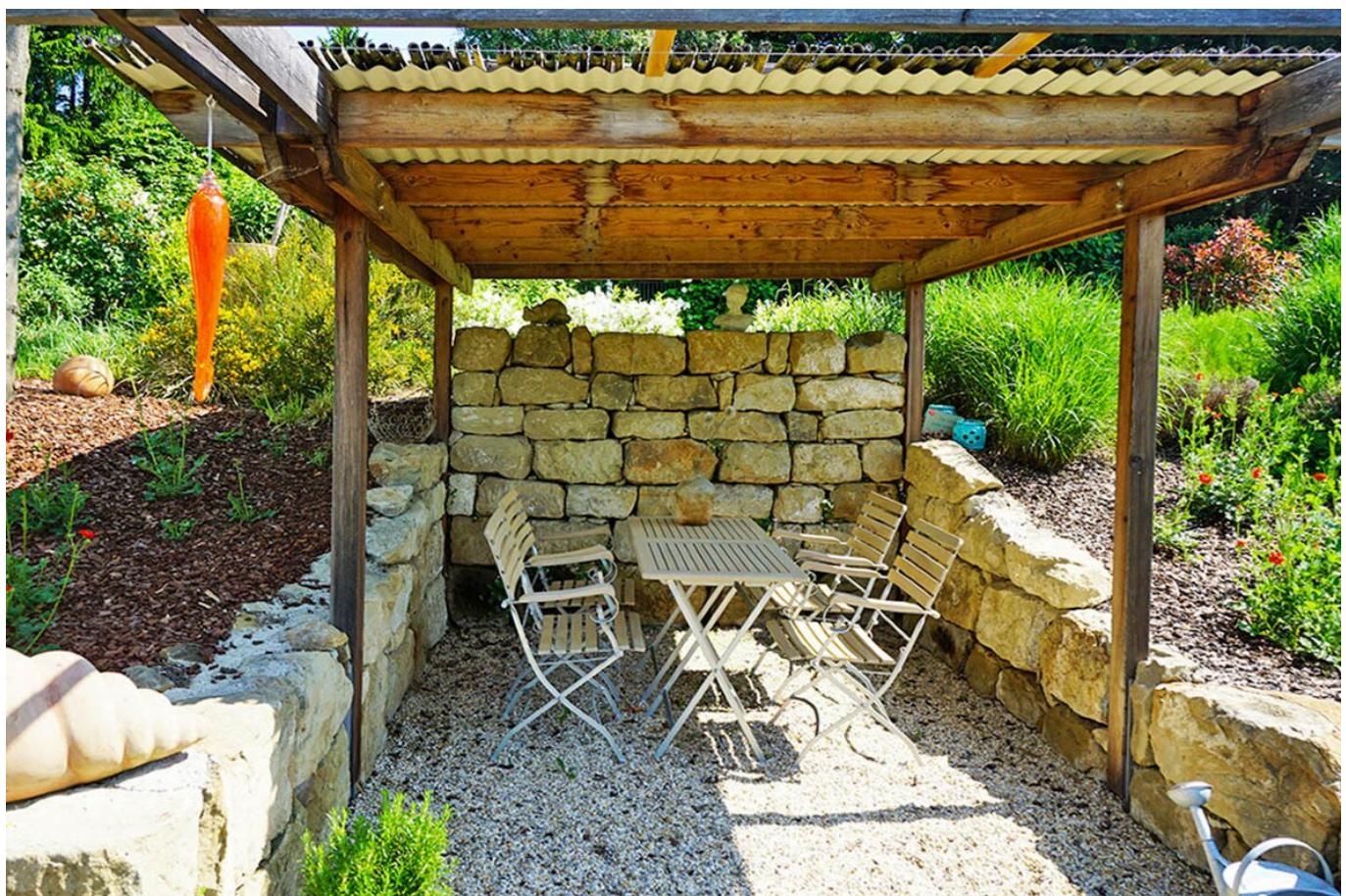


### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 840 7980

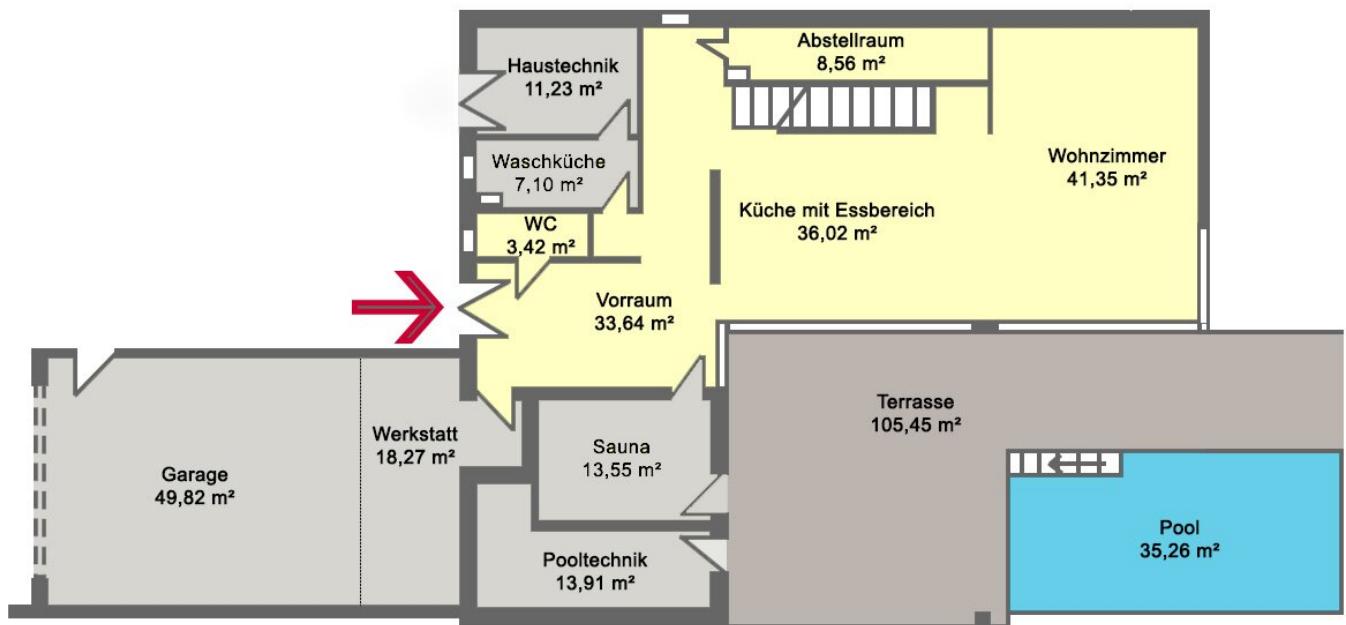


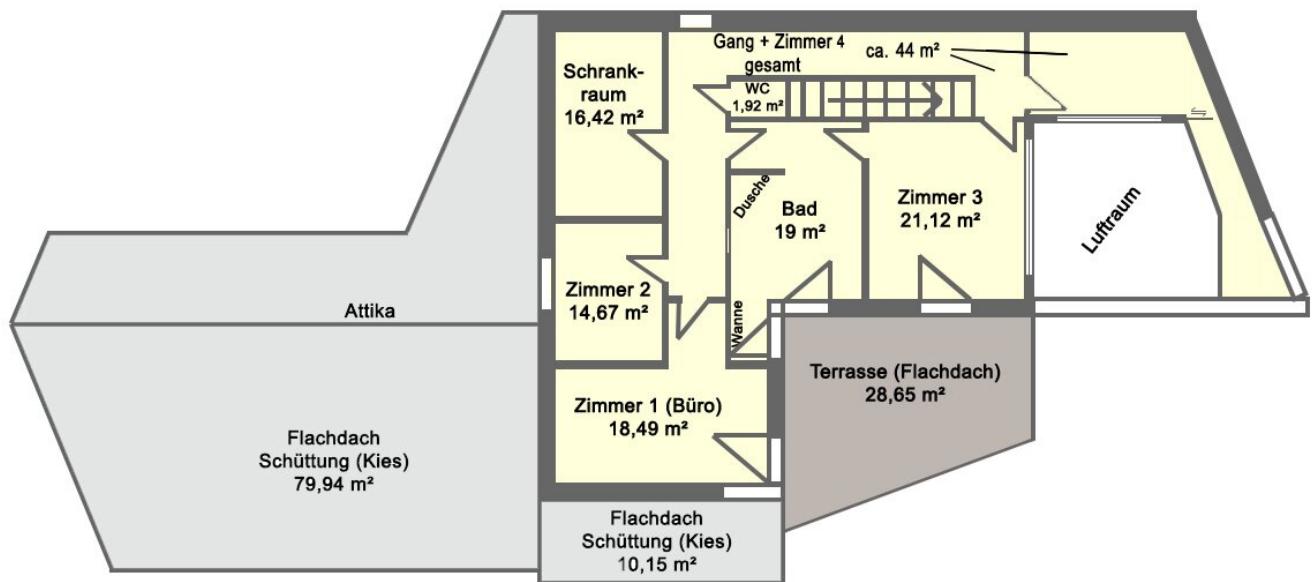












# Objektbeschreibung

Mediterranes Wohngefühl trifft modernen Luxus: Diese 2011 erbaute Architekten-Villa liegt in absoluter Ruhelage im Wienerwald – mit fantastischem Blick bis zum Schneeberg. Großzügige Glasfronten, lichtdurchflutete Räume und eine ca. 105 m<sup>2</sup> große Süd-Terrasse mit Infinity-Pool, Whirlpool und traumhaft angelegtem Garten schaffen ein Urlaubsgefühl zu Hause.

Genießen Sie kulinarische Abende auf der Terrasse, entspannen Sie in der Wellness-Oase mit Sauna, Dampfbad und Infrarotkabine oder lassen Sie den Tag beim romantischen Weinkeller unter der Weinlaube ausklingen.

Im Erdgeschoß empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der den Blick ins offene Wohnzimmer mit Galerie und in den Garten freigibt. Die maßgefertigte Tischlerküche mit Kochinsel und hochwertigen Geräten schließt direkt an den Essbereich mit Terrassenzugang. Ein Abstellraum, separates WC, Waschküche und zwei Technikräume sowie eine luxuriöse Wellness-Oase mit Sauna, Dampfbad und Infrarotkabine runden das Erdgeschoß ab.

Im Obergeschoß erwarten Sie Schlafzimmer mit Dachterrasse, ein luxuriöses Bad mit Panoramablick, ein Relaxbereich sowie weitere drei Zimmer, ein separates WC und ein großzügiger Schrankraum. Hochwertige Materialien, Erdwärme, Photovoltaik und zahlreiche Modernisierungen machen dieses Anwesen zu einem einzigartigen Wohnraum.

Nur wenige Minuten zur A21, rasche Anbindung nach Wien und zum Flughafen – und direkt vor der Haustür beginnen Wanderwege, Radstrecken und der Pilgerweg nach Mariazell.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.250m

Apotheke <3.750m

### Kinder & Schulen

Schule <3.750m

Kindergarten <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <3.750m

Geldautomat <3.750m

Post <3.750m

Polizei <5.250m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap