Repräsentative Villa in Bestlage - Architektur, Raum und Lage auf höchstem Niveau



Objektnummer: 922

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3443 Sieghartskirchen
Baujahr:	2007
Wohnfläche:	511,20 m²
Nutzfläche:	544,50 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	2
Keller:	29,30 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,19

Ihr Ansprechpartner



Michael Honetschläger

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071
H +43 650 999 85 03

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
























DANCE
LOVE
SING
LIVE





Objektbeschreibung

Architektur, Raum und Lage auf höchstem Niveau - 3443 Sieghartskirchen

In absoluter Ruhelage im **begehrten westlichen Speckgürtel Wiens** präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als seltenes Juwel im Umland der Bundeshauptstadt. Auf einem großzügigen Grundstück von rund **4.027 m²** vereint das Anwesen architektonische Eleganz, durchdachte Raumplanung und ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Bereits beim Betreten des Hauses öffnet sich eine eindrucksvolle **Eingangshalle**, die Großzügigkeit und Stil sofort spürbar macht.

Mit einer reinen **Wohnfläche von rund 500 m²** bietet die Villa Raum für Wohnen, Arbeiten und Repräsentation auf höchstem Niveau.

Diese Villa ist mehr als ein Haus – sie ist ein Statement.

Raumaufteilung und Highlights

(*Die genaue Aufteilung der Räume sowie deren Maße entnehmen Sie bitte der Beilage)*

- **Repräsentativer Eingangsbereich** mit beeindruckender Raumhöhe über 2 Vollgeschosse – ein architektonisches Statement bereits beim Ankommen
- **8 individuell nutzbare Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume**
- **3 Bäder, 5 WCs**
- **Einliegerwohnung** mit eigenem Zugang – ideal für Gäste, Personal oder Homeoffice
- **Großzügiger Wohn- & Kaminbereich (88 m²)** mit **Überhoher Raumhöhe** und direktem Zugang auf die Sonnenterrasse und in den Garten

- **Nahtloser Übergang in den Außenbereich**, der dank des **Schwimmteichs und der üppigen Bepflanzung** bereits einem natürlichen Biotop gleicht

- **Aufwendige Hangbauweise** mit optimaler Ausrichtung und vollständiger **Uneinsichtigkeit** – absolute Privatsphäre garantiert

- **Exklusives Heimkino (41 m²)**

- **noch frei gestaltbarer Atelier oder Wellnessbereich** im Ergeschoss **(34,9 m²)**

- **Atelier / Wohnbereich im Dachgeschoss mit Badezimmer und Terrasse samt Panoramablick**

Außenanlagen und Atmosphäre

Das großflächige, parkähnliche Grundstück **(4027 m²)** wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet:

Ein **naturnaher Schwimmteich (150 m²)**, eine weitläufige **Terrassenfläche** sowie ein **repräsentativer Außenbereich mit Biotop samt Glashaus** schaffen eine unvergleichliche Atmosphäre – ein harmonisches Zusammenspiel aus Architektur, Natur und Privatsphäre.

Ausstattung und Technik

Diese Villa verbindet stilvolles Wohnen mit modernster Technik und nachhaltiger Energieeffizienz:

- **Leistungsstarke Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher** für energieautarken Betrieb

- **Komfortable Fußbodenheizung** in den Wohnbereichen

- **Professionelles Alarmsystem** für höchste Sicherheit

- **Großzügige Garage (82 m²)** sowie **mehrere Außenstellplätze**

Lage und Umgebung

Sieghartskirchen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im **westlichen Speckgürtel Wiens.**

Hier verbindet sich das ruhige, naturnahe Wohnen mit der hervorragenden Anbindung an Wien und Tulln. Schulen, Nahversorger, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Marktgemeinde Sieghartskirchen liegt eingebettet zwischen Wien und Tulln und zählt zu den **aufstrebendsten Wohnstandorten im Wiener Umland**.

Sie überzeugt durch eine ideale Kombination aus **ländlicher Idylle, moderner Infrastruktur und urbaner Nähe**.

- **Nur ca. 30 Minuten nach Wien**, ca. **15 Minuten nach Tulln**
- **Voll ausgebaute Infrastruktur**: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen direkt im Ort
- **Hervorragende Freizeitmöglichkeiten**: Sportanlagen, Tennisplätze, Reitmöglichkeiten, Rad- und Wanderwege in der Umgebung
- **Regelmäßige Busverbindungen** nach Wien und Tulln, Anbindung über **B1 und A1 (Altlengbach)**
- **Attraktive Wohnqualität und stabile Immobilienwerte** dank stetiger Nachfrage nach hochwertigen Liegenschaften

Sieghartskirchen bietet alles, was das Leben im Grünen angenehm macht – **Ruhe, Sicherheit, Natur, Infrastruktur und Nähe zur Stadt**.

Fazit

Ein außergewöhnliches Refugium für Menschen, die **Stil, Großzügigkeit, Design und Natur** schätzen – und zugleich die Nähe zur Stadt suchen.

Dank moderner Haustechnik, energieeffizienter **PV-Anlage**, **Fußbodenheizung** und umfassender **Sicherheitsausstattung** bietet dieses Anwesen höchsten Wohnkomfort mit langfristigem Wert.

Weitere Auskünfte, Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

KONTAKT

VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: + 43 (0) 650 999 85 03

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr! Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap