

# **Exklusive Architektenvilla in Ruhelage mit Fernblick**



**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5738/2553**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Schleißheim
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Wohnfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	447,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	2.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nathalie Kapl**

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

T +43 732 66 51 80  
H +43 664 461 54 45



REISETBAUER  
IMMOBILIEN

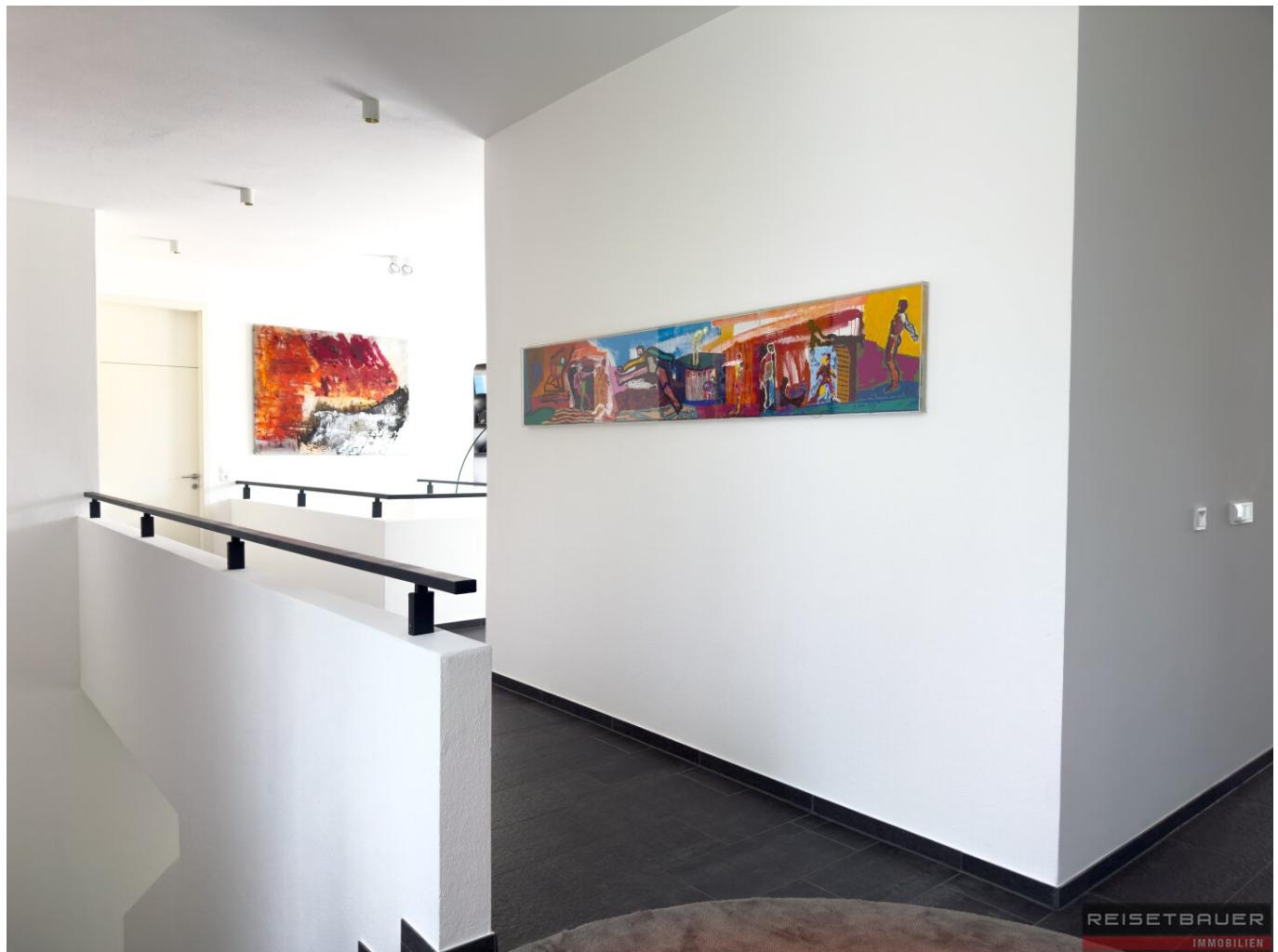




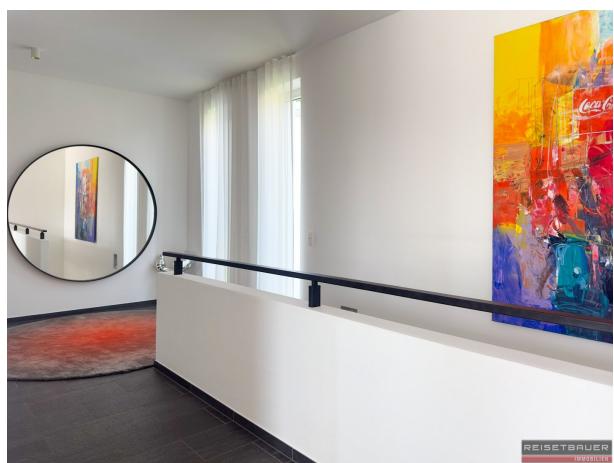
REISETBAUER  
IMMOBILIEN







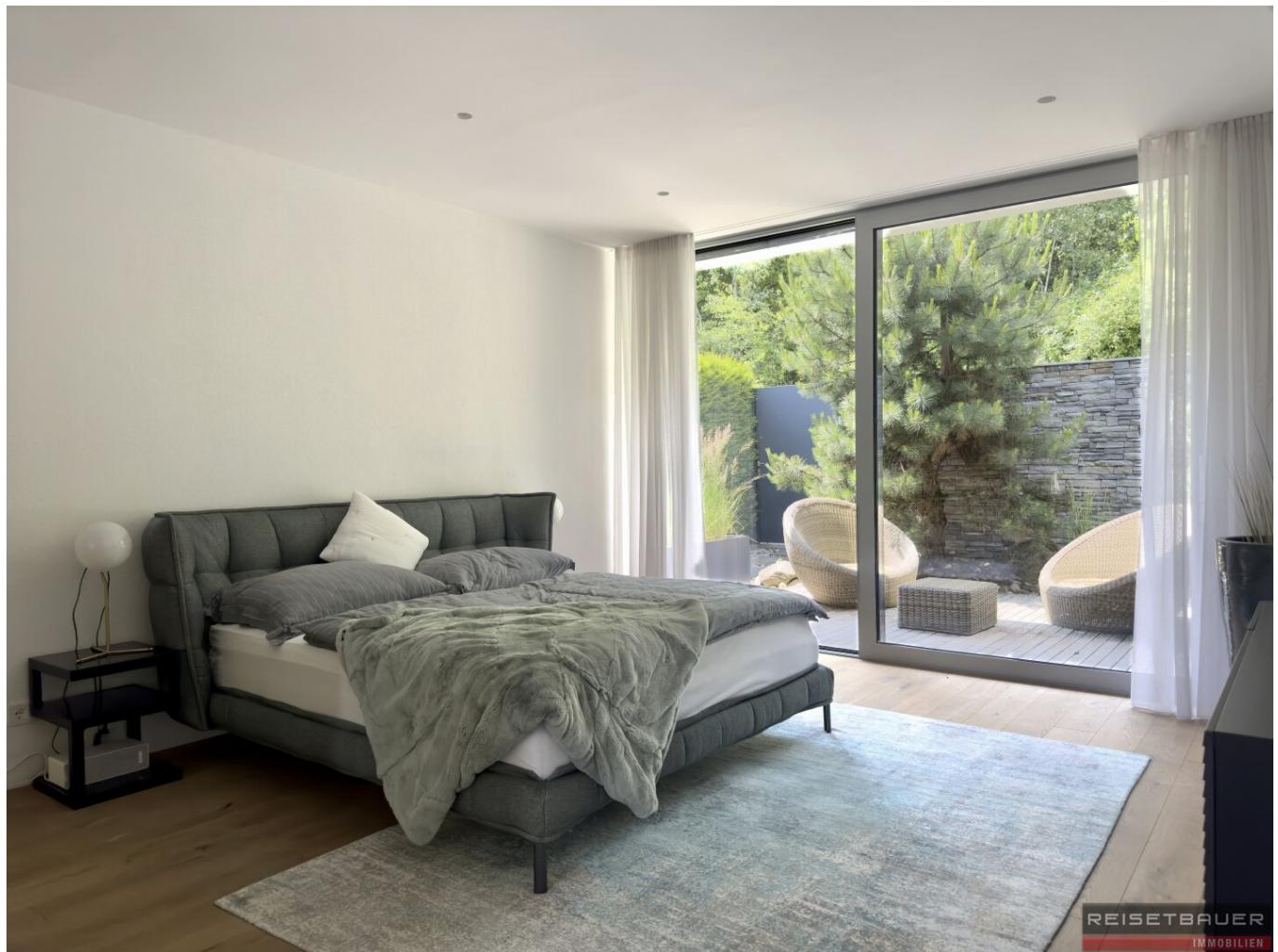
REISETBAUER  
IMMOBILIEN

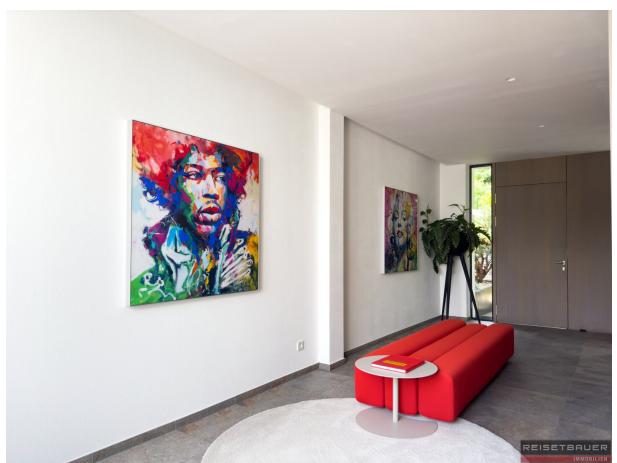


REISETBAUER  
IMMOBILIEN



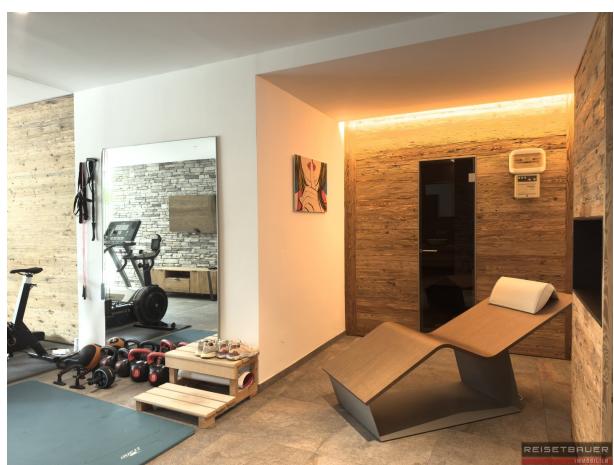
REISETBAUER  
IMMOBILIEN







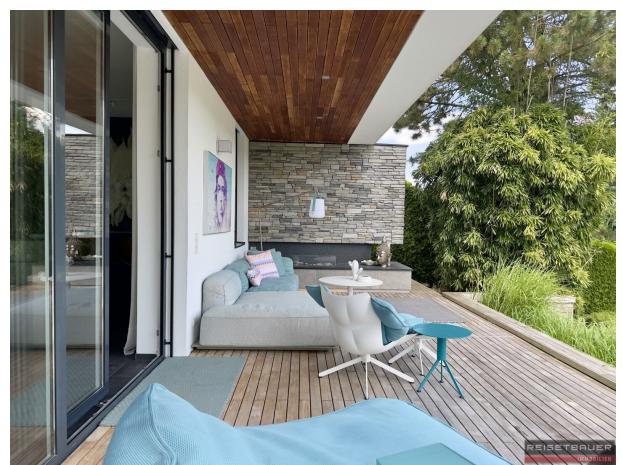
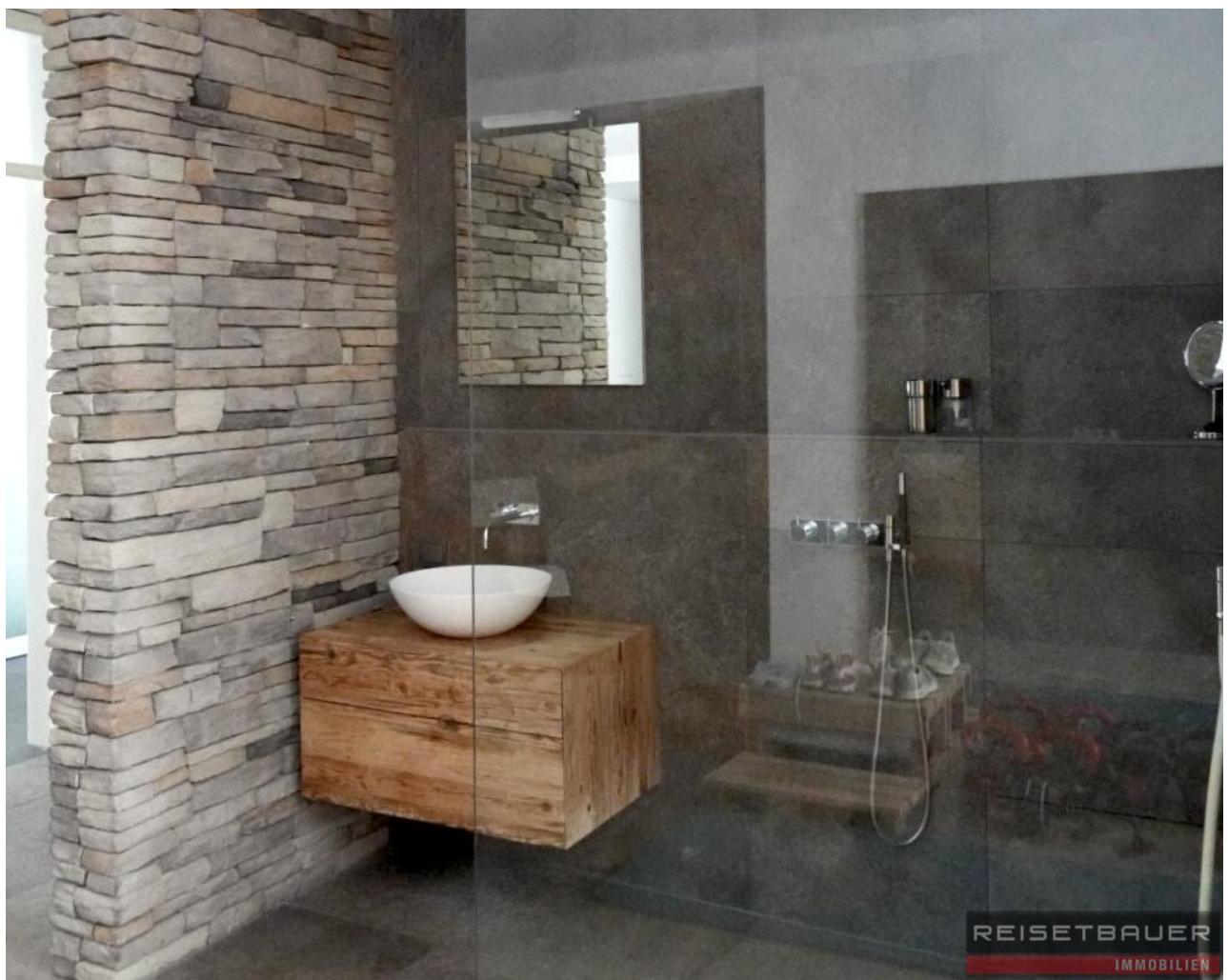
REISETBAUER  
IMMOBILIEN

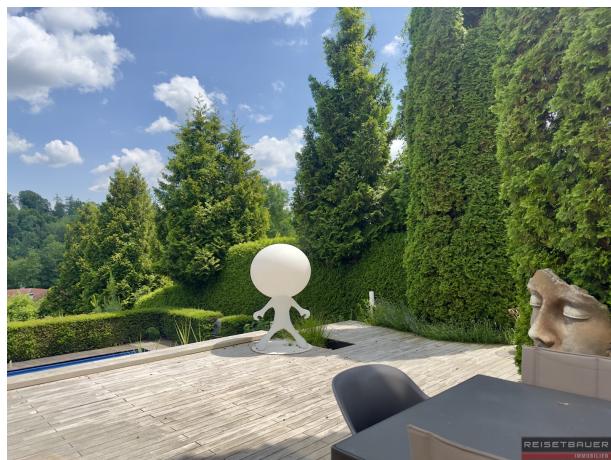


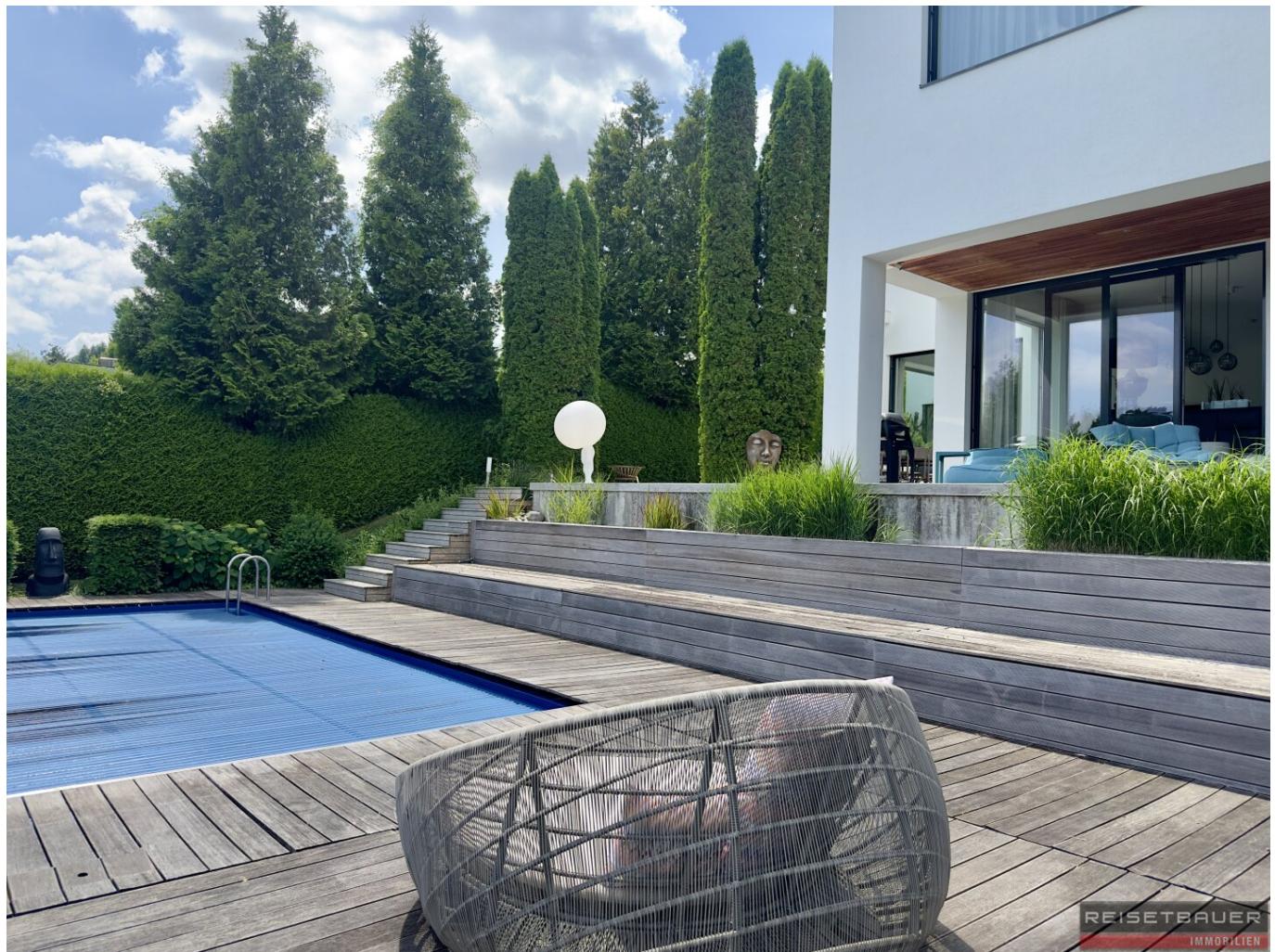
REISETBAUER  
IMMOBILIEN



REISETBAUER  
IMMOBILIEN



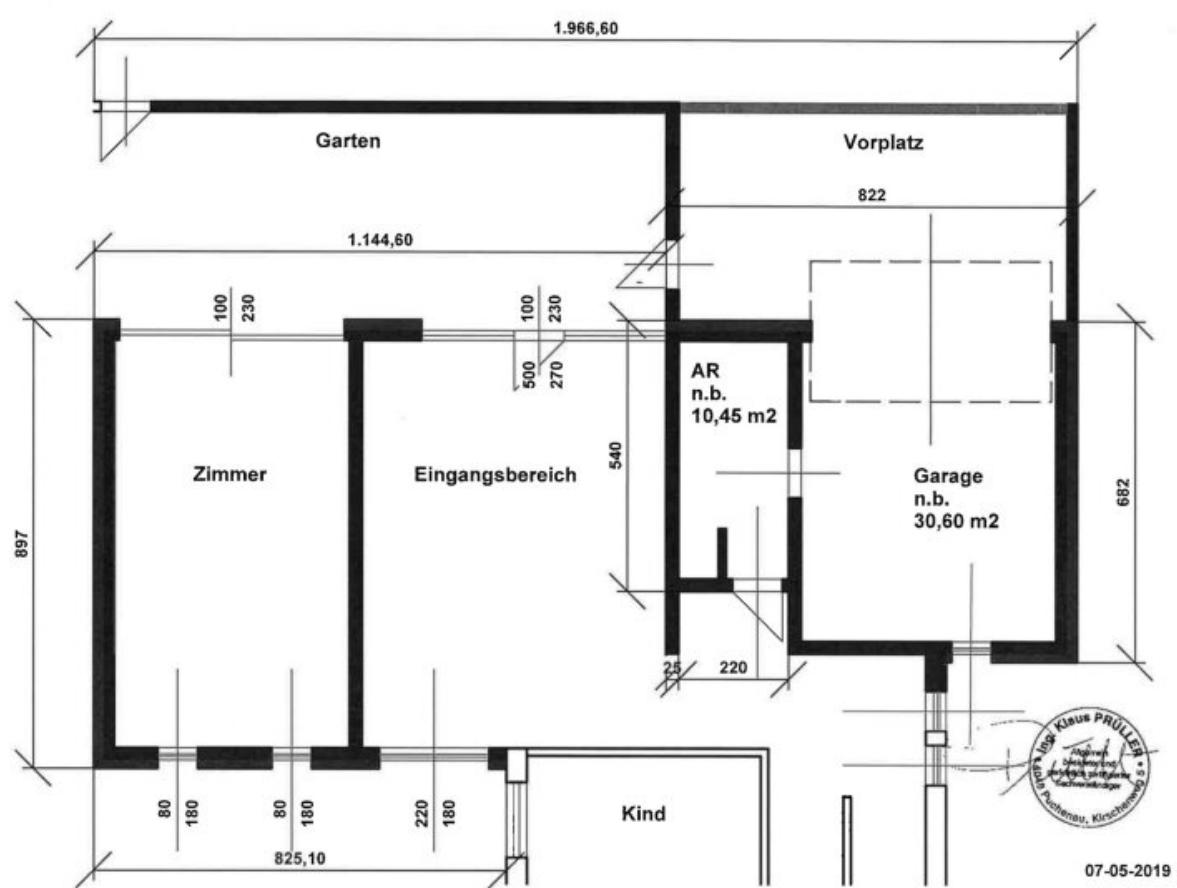


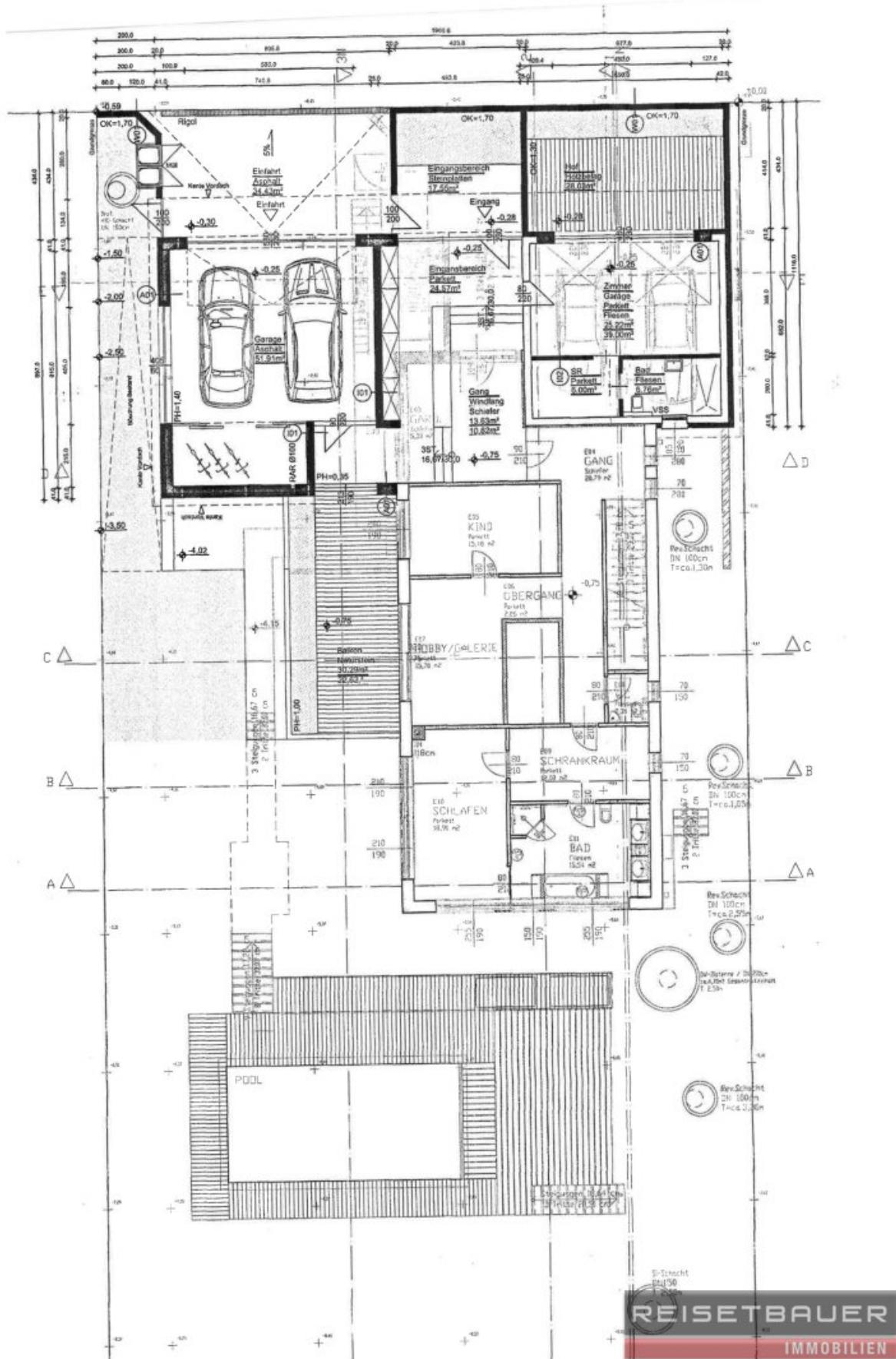


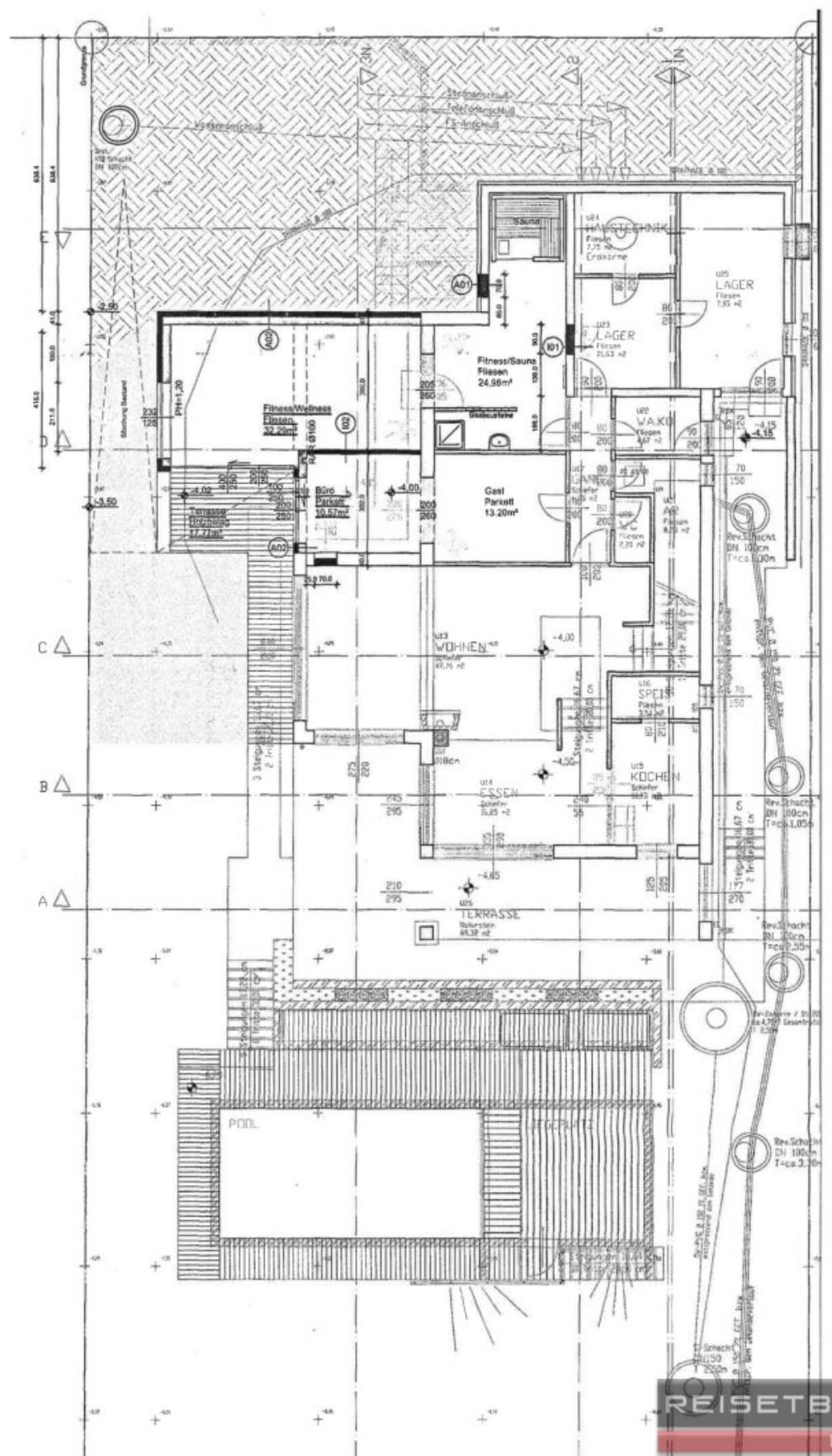


REISETBAUER  
IMMOBILIEN

Korrektur EG M:1:100 (tats. Ausführung 2014)







**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

In der idyllischen Ortschaft Dietach, nur unweit von Wels entfernt, befindet sich diese exklusive Architektenvilla in ruhiger Lage. Das ca. 1.268 m<sup>2</sup> große Osthanggrundstück überzeugt mit traumhafter Aussicht und liegt am Ende einer Sackgasse – jede Etage dieses beeindruckenden Anwesens ist bis ins kleinste Detail durchdacht und mit luxuriösen Elementen ausgestattet.

Die im Jahr 2002 errichtete Villa wurde 2014 durch einen Zubau sowie eine umfassende Modernisierung auf den neuesten Stand gebracht. Zum Einsatz kamen ausschließlich hochwertige Baumaterialien und Ausstattungsdetails – darunter edle Echtholz- und Natursteinböden, großformatiges Feinsteinzeug sowie ausgewählte Sanitärelemente. Das Design ist zeitlos elegant und unterstreicht den hohen architektonischen Anspruch des Hauses.

Raumhohe Terrassenschiebeelemente sorgen für fließende Übergänge zwischen innen und außen. Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe, Solaranlage, elektrische Raffstores, Klimaanlage, Hausstaubsauganlage sowie eine integrierte Beleuchtung bieten höchsten Wohnkomfort. Flachdach und Terrasse wurden kürzlich erneuert. Ein Brunnen für die Bewässerung des Gartens befindet sich ebenfalls am Grundstück.

Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und maßgefertigtem Schrankverbau. Eine offene Galerie mit stilvoller Bibliothek schaffen ein besonderes Raumgefühl. Zwei Schlafzimmer – jeweils mit eigenem Bad – eines davon mit eigenem Schrankraum bieten viel Privatsphäre.

Das Untergeschoss besticht durch einen lichtdurchfluteten, offenen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Küche und angrenzender Speisekammer. Von hier aus gelangt man auf eine überdachte, großzügige Terrasse mit Teakholzbelag und herrlichem Ausblick. Ein Abstellraum sowie ein Weinkeller ergänzen das Raumangebot. Der hauseigene Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna und Blick zur Terrasse bietet pure Entspannung. Ein zusätzlicher Schrankraum sorgt für viel Stauraum.

Eine Etage tiefer befindet sich eine weitere Terrasse mit einem 8 x 4 Meter großen Pool samt Gegenstromanlage – perfekt für eine sommerliche Erholung. Auf der untersten Ebene lädt ein liebevoll gestalteter Garten mit Gartenhaus zum Verweilen ein. Die Außenanlage im Angangsbereich ist aufwendig mit Natursteinmauern gestaltet. Eine Alarmanlage sorgt zusätzlich für Sicherheit. Die geräumige Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Zusätzlich stehen vor der Garage zwei weitere Stellplätze zur Verfügung – ideal für Besucher oder zusätzliche Autos im Haushalt.

Diese einzigartige Liegenschaft vereint eine ruhige Lage, zeitlose Architektur und hochwertige Ausstattung zu einem Wohnraum auf höchstem Niveau – perfekt für Menschen mit Anspruch an Ästhetik, Komfort und Privatsphäre.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <5.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap