

Exklusive Architektenvilla in Ruhelage mit Fernblick



Objektnummer: 5738/2553

Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Schleißheim
Baujahr:	2002
Wohnfläche:	370,00 m²
Nutzfläche:	447,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 52,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	2.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nathalie Kapl

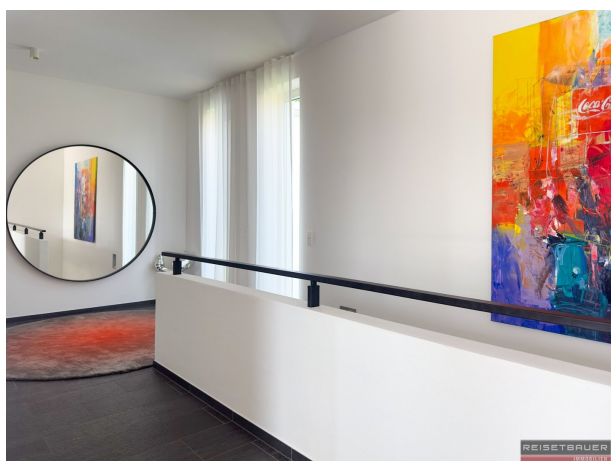
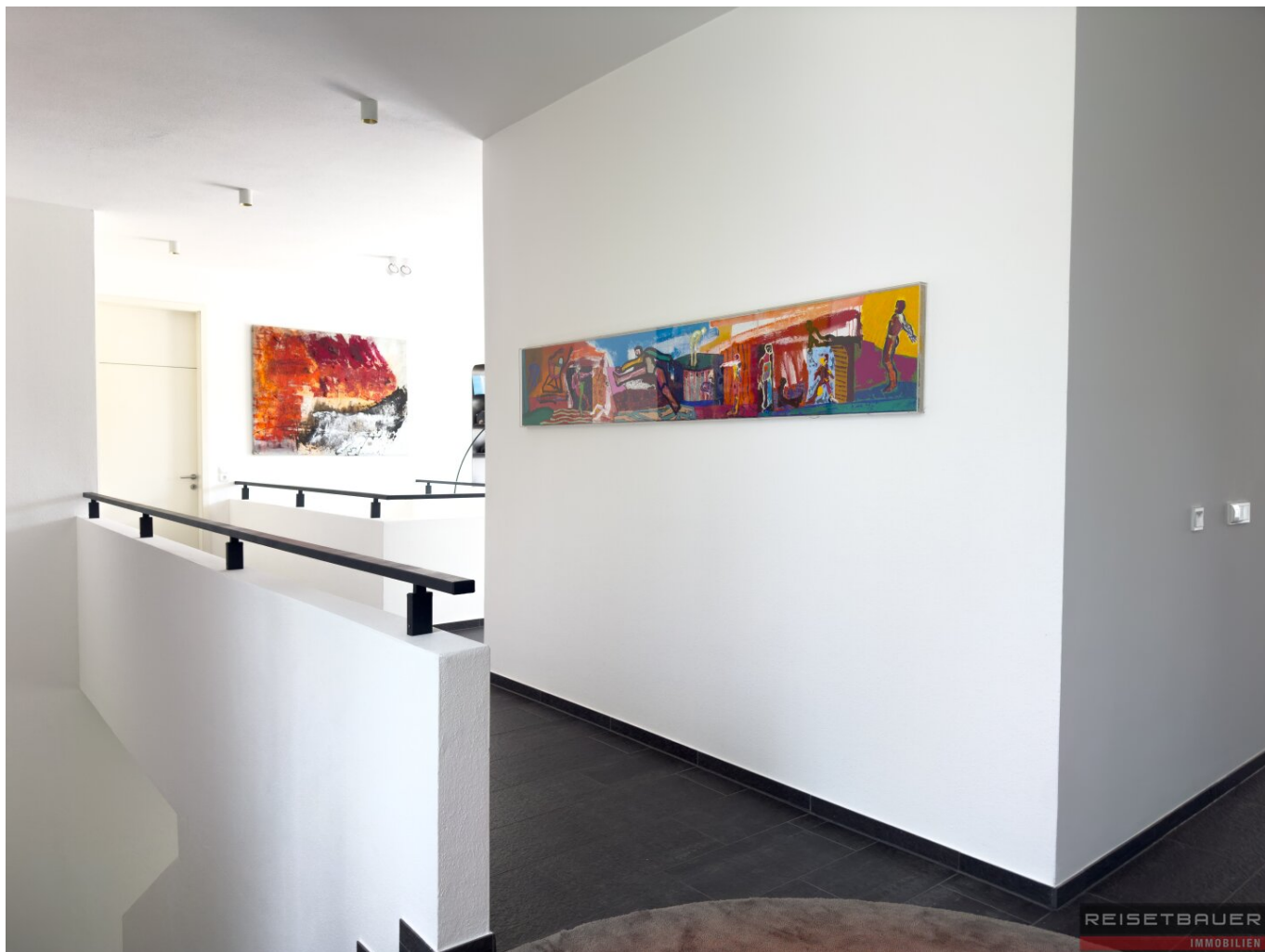
Reisetbauer Immobilien GmbH
Hirschgasse 3
4020 Linz

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

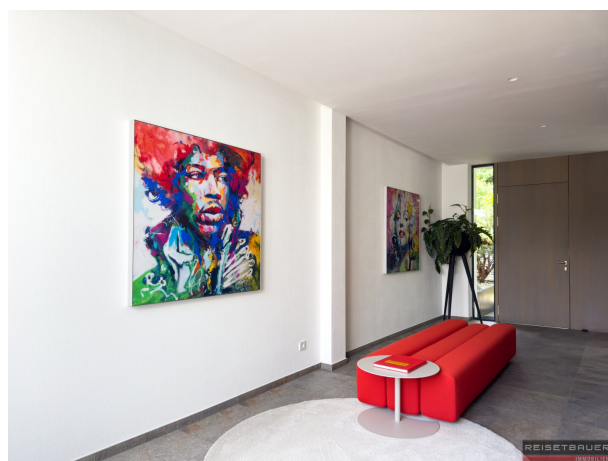


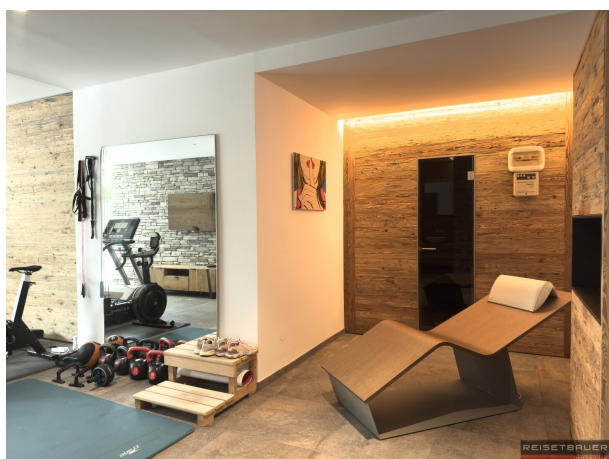




















Korrektur EG M:1:100 (tats. Ausführung 2014)



Objektbeschreibung

In der idyllischen Ortschaft Dietach, nur unweit von Wels entfernt, befindet sich diese exklusive Architektenvilla in ruhiger Lage. Das ca. 1.268 m² 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