

## Luxuriöse, vollmöblierte Eigentumswohnung mit Pool & Sauna – ein Wohnjuwel mit Seltenheitswert



**Objektnummer: 7834/337**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4225 Luftenberg an der Donau     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 94,47 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Keller:</b>                       | 16,10 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,57                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 649.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 204,50 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 22,06 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



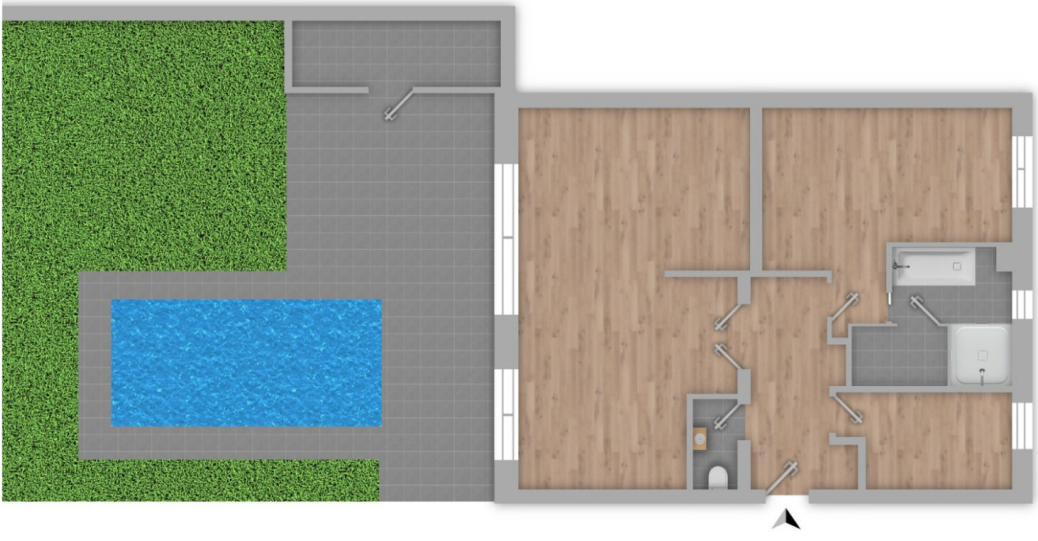
**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**











## Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich welcher durch ein **offenes, lichtdurchflutetes Layout** und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich überzeugt. Große Glasflächen schaffen ein einzigartiges Raumgefühl und verbinden den Wohnraum harmonisch mit **Terrasse, Garten und Pool** (gesamte Außenfläche: 146,90m<sup>2</sup>). Ergänzt wird das Wohnkonzept durch ein **Schlafzimmer mit offenem Bad en suite**, einen Vorraum, ein separates WC sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Gästezimmer, Homeoffice oder begehbare Kleiderschrank genutzt werden kann und sich ideal an individuelle Wohnbedürfnisse anpasst.

**Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft**; der Kaufpreis von € 649.000,- versteht sich inklusive der hochwertigen Designermöbel und maßgefertigten Einbauten. Diese sind perfekt auf das Objekt abgestimmt und ermöglichen ein sofortiges Einziehen ohne zusätzlichen Investitionsaufwand. Mit viel Liebe zum Detail, zahlreichen Sonderwünschen und kompromisslos hochwertiger Ausstattung wurde hier ein Wohnkonzept geschaffen, das am Markt nur äußerst selten zu finden ist.

Eine Immobilie für Menschen, die das **Besondere** suchen und Wert auf **Qualität, Design und Privatsphäre** legen.

### Highlights im Überblick:

- Exklusive, luxuriöse Gesamtausstattung auf höchstem Niveau
- **Privater Pool** im Eigengarten – Urlaubsfeeling zu Hause
- eigene **Sauna** für entspannte Wellnessmomente
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Hochwertige **Designerküche** mit Premium-Geräten
- Großzügiges, durchdachtes Raumkonzept
- Zahlreiche Sonder- und Extrawünsche umgesetzt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap