

## Exklusive Villa zwischen Wien und den Weingärten



**Objektnummer: 21888**

**Eine Immobilie von ECOMM Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Hagenbrunn
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	391,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	740,30 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	125,07 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.750.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Hein

ECOMM Holding GmbH  
Brown Boveri Straße 6 - "B17-1"  
2351 Wiener Neudorf

T +43 2236 865 600 20  
F +43 2236 865 600 10

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





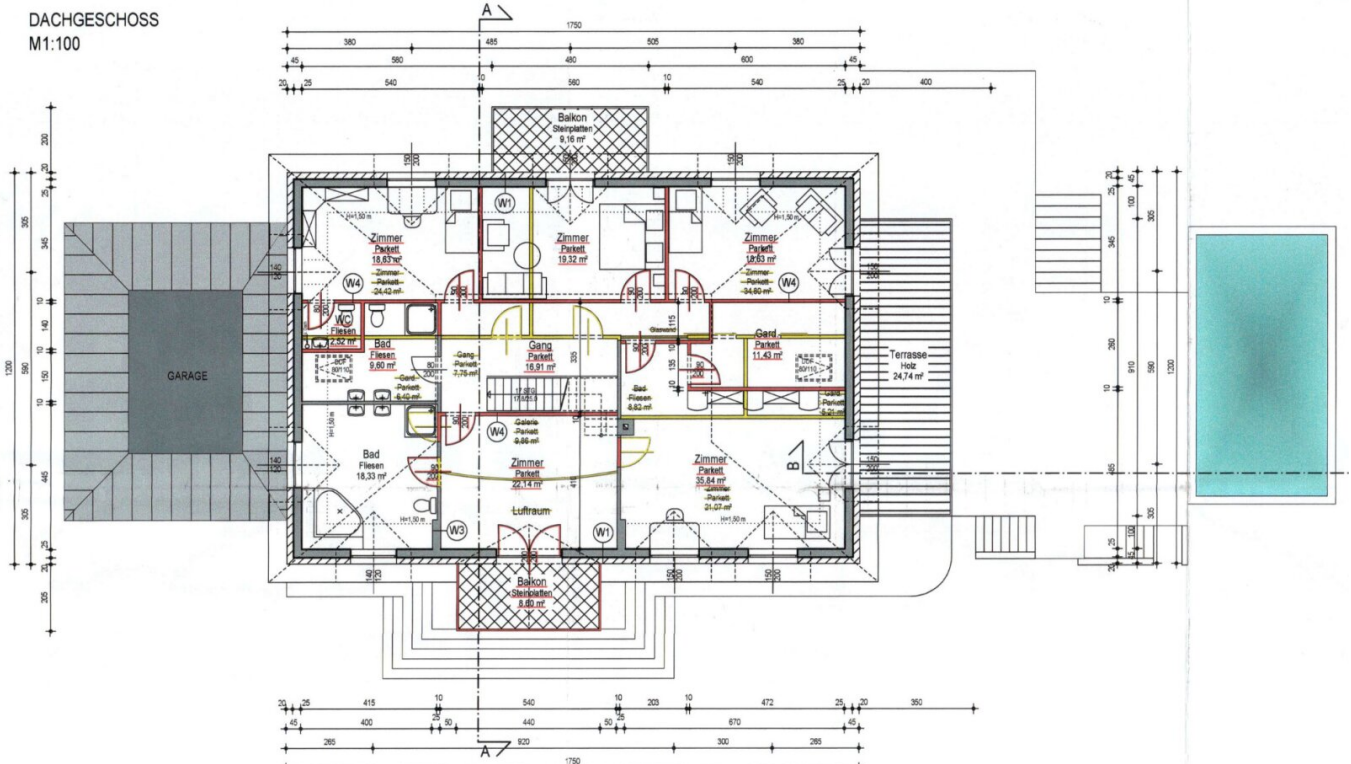








DACHGESCHOSS  
M1:100



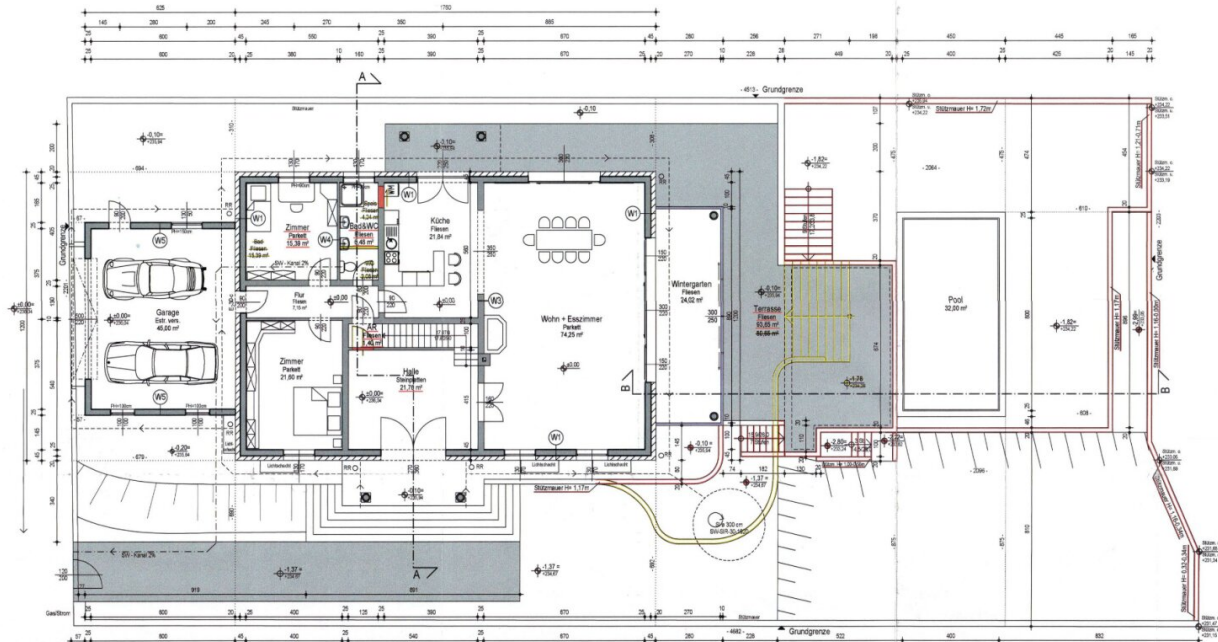
ERDGESCHOSS  
M1:100

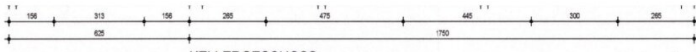


825

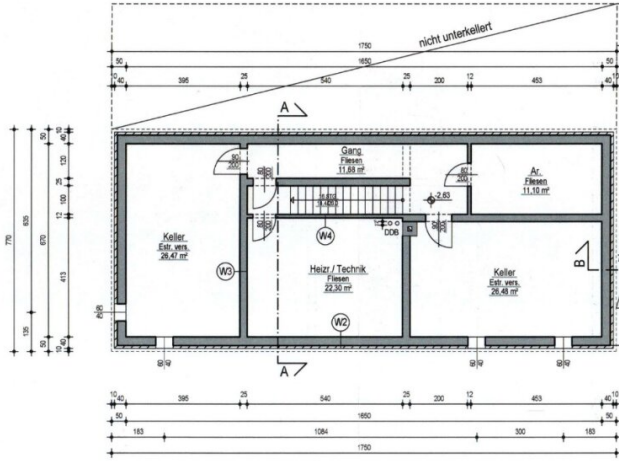
1750

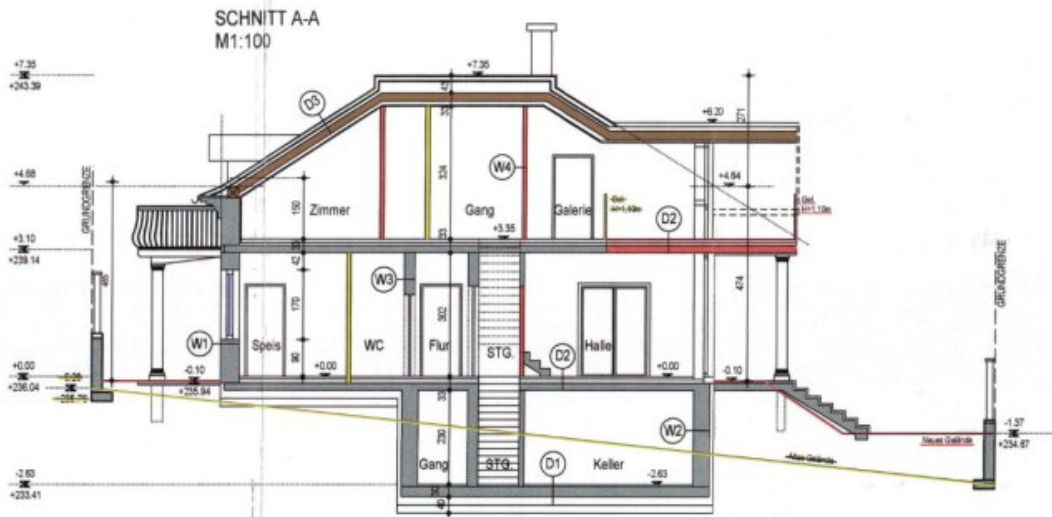
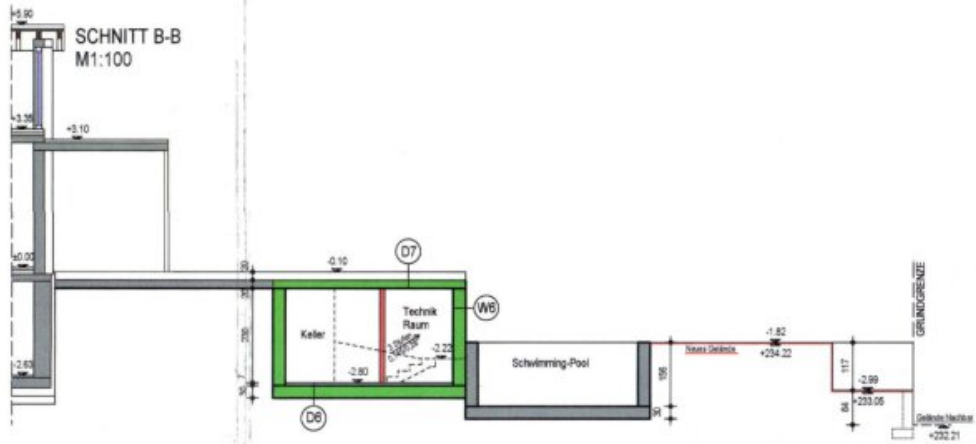
ERDGESCHOSS  
M1:100



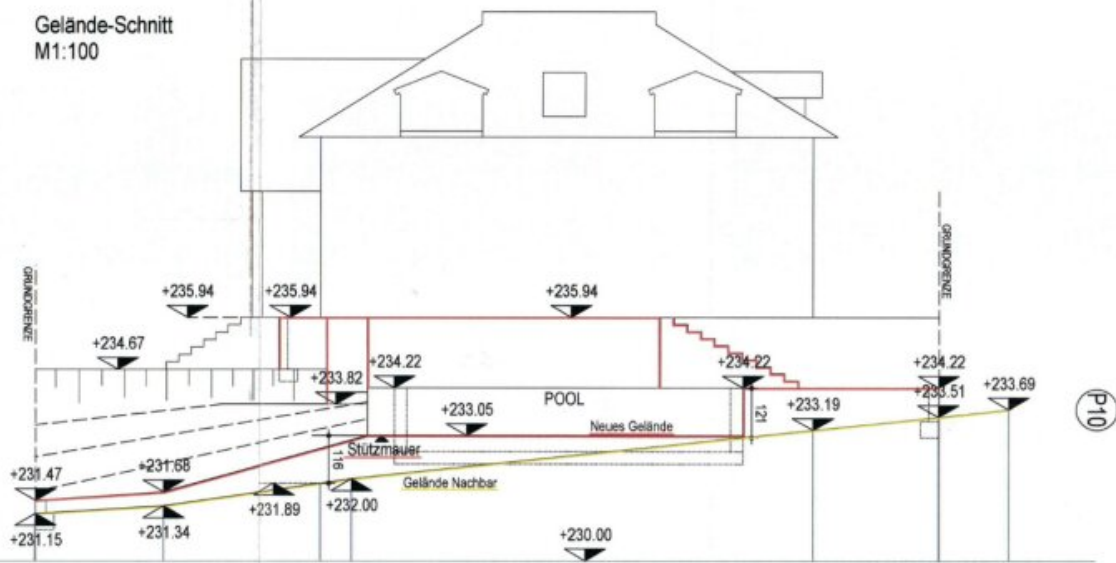


**KELLERGEHOSS**  
M1:100





**Gelände-Schnitt**  
M1:100







## Objektbeschreibung

**Ein Haus für Menschen, die Klarheit schätzen.**

**Weingärten, Weinstraße und absolute Ruhe – eine Lage, die man nicht erklären muss.**

[Erleben Sie die Villa in Bewegung - Video](#)

[Klarheit auf einen Blick – der Grundrissplan](#)

[Erste Eindrücke, die bleiben](#)

Diese Villa in Hagenbrunn verbindet großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnen mit der Ruhe und Qualität des Weinviertels – eingebettet in eine der begehrtesten Lagen entlang der Weinstraße.

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich der Anspruch: ein repräsentatives Entrée mit Marmorboden und Säulen, klare Raumachsen und ein außergewöhnliches Maß an Helligkeit. Große Fensterflächen sorgen ganztägig für Sonne und eröffnen weite Blicke ins Grüne.

Der zentrale Wohn- und Essbereich öffnet sich fließend zur hochwertig ausgestatteten Küche. Maßgefertigte Einbauten, Natursteinoberflächen und moderne Technik treffen hier auf klassische Proportionen. Ein offener Kamin ergänzt das Ambiente auf zurückhaltende Weise.

Im gesamten Haus sorgen Fußbodenheizung, Holz-Alu-Fenster und hochwertige Materialien wie Nussholzböden und Steinbeläge für nachhaltigen Wohnkomfort. Die privaten Rückzugsbereiche im Obergeschoss sind ruhig, hell und mit Terrassenflächen ausgestattet.

Der Garten ist eben, sonnig und großzügig angelegt. Mittelpunkt ist der elegant integrierte Swimmingpool, ergänzt durch weitläufige Terrassen im Erdgeschoss – ein privater Rückzugsort mit ganztägiger Sonne.

Garage, Sicherheitstechnik und moderne Haustechnik sind vorhanden – unaufgeregt integriert, funktional gedacht.

**Ein Zuhause für Menschen, die bewusst wohnen – nicht repräsentieren wollen.**

**Übergabe ab Kaufvertrag**

Schauen Sie sich das Objektvideo zu dieser Immobilie an: [Zum Objektvideo](#)

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - [0664 125 11 11](tel:06641251111)**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

[mit freundlichen Grüßen.](#)

Markus Hein (GF)

Tel. +43 2236 865 600 20

Fax. +43 2236 865 600 11

Mail: [mh@ecomm-holding.com](mailto:mh@ecomm-holding.com)

---

**ECOMM Holding GmbH**, Brown Boveri Straße 6

Bürogebäude B-17/1, A-2351 Wiener Neudorf

[www.ecomm-holding.com](http://www.ecomm-holding.com)

Firmensitz: Wiener Neudorf, Gerichtsstand: Wiener Neustadt

Firmenbuchnummer: FN566570t (LG Wiener Neustadt)

UID: ATU77677346

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap