Moderne Villa mit traumhaftem Garten, Pool, Sauna, uvm.



Wintergarten / Esszimmer

Objektnummer: 5333/6135

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3270 Scheibbs
Wohnfläche:	232,82 m²
Gesamtfläche:	283,65 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	1.171,00 m²
Keller:	51,72 m²
Heizwärmebedarf:	D 117,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,90
Kaufpreis:	660.000,00 €
Betriebskosten:	149,32 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Karner & Büroteam

IFIN Immobilien GmbH
Nibelungengasse 8/3b
1010 Wien

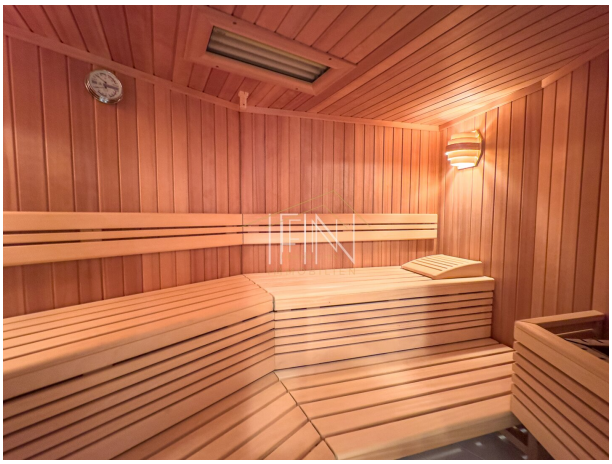




























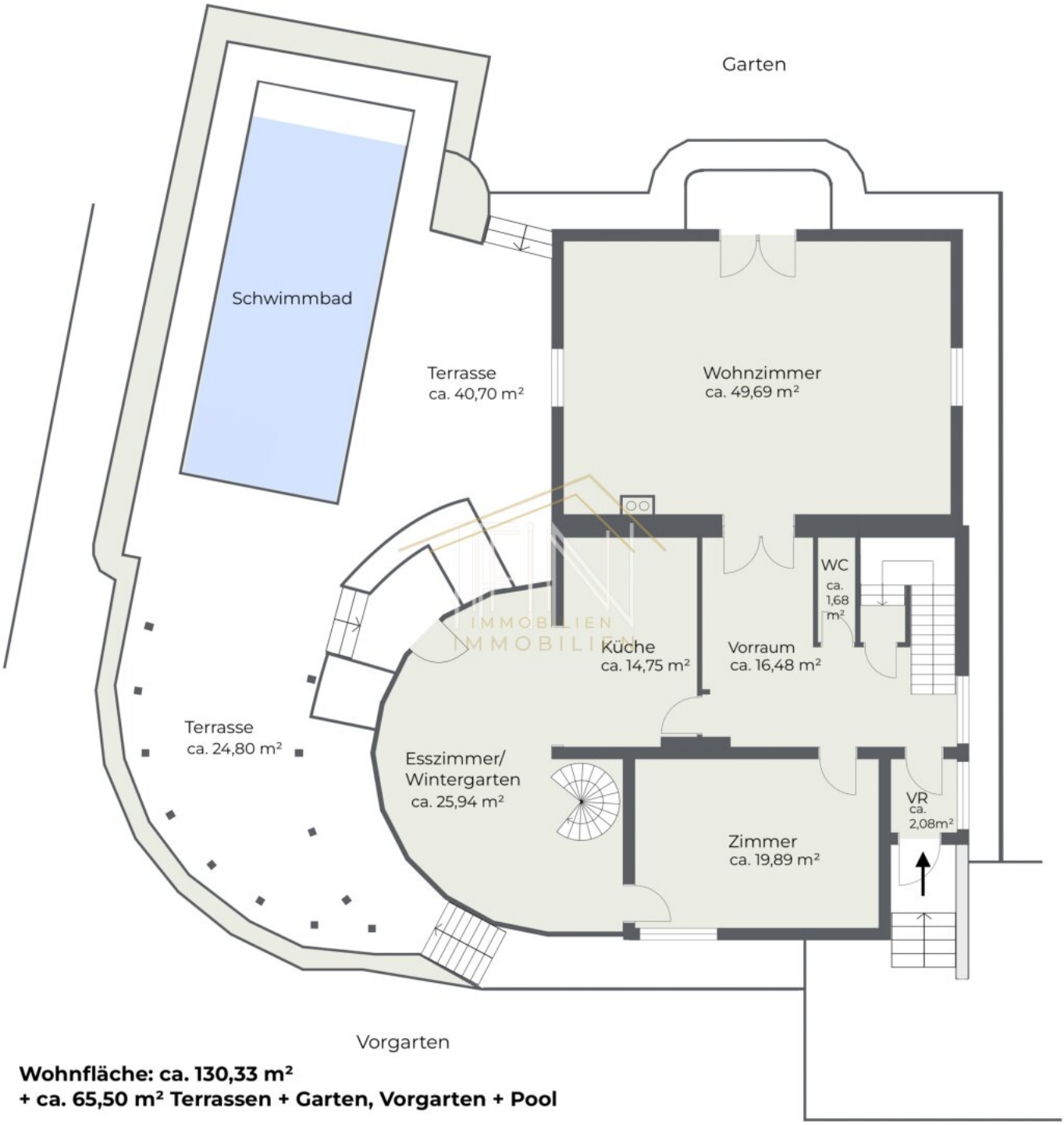






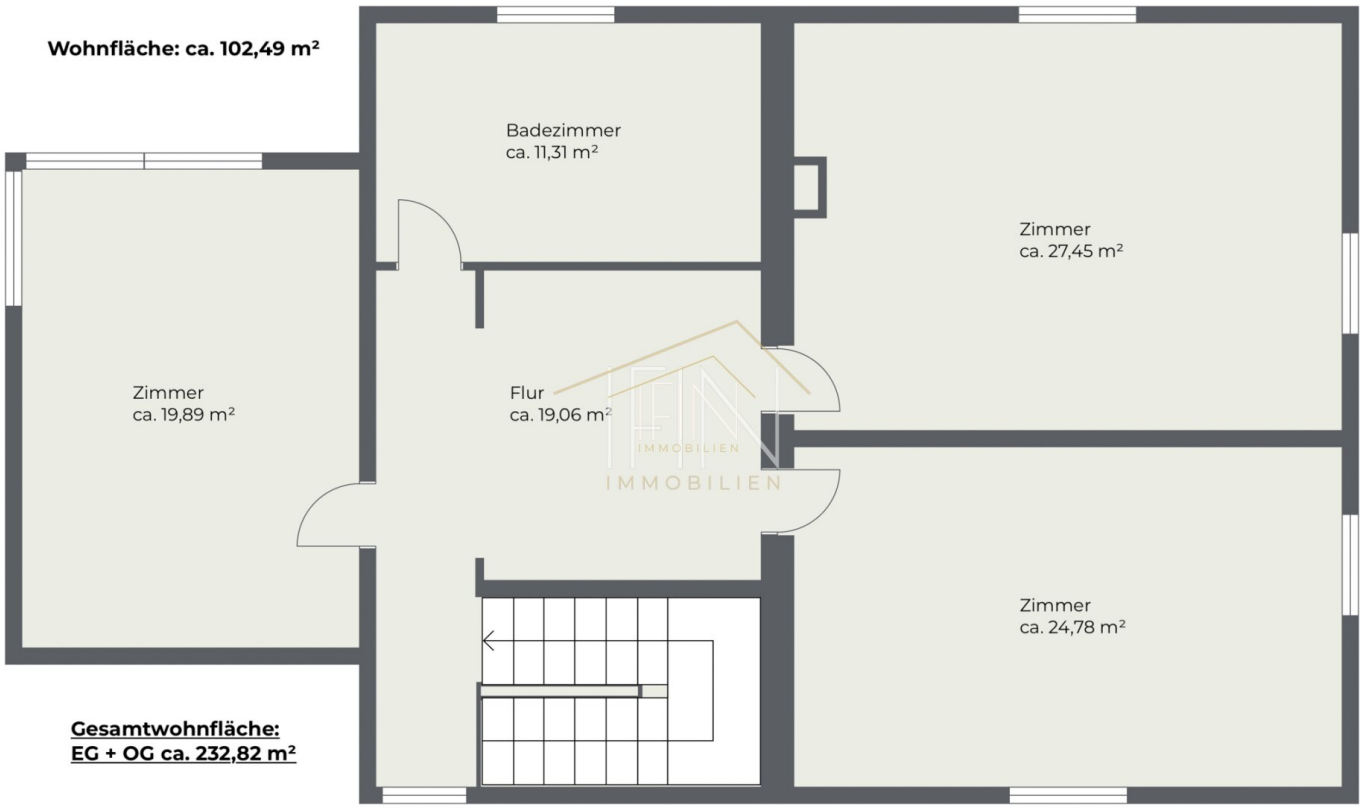




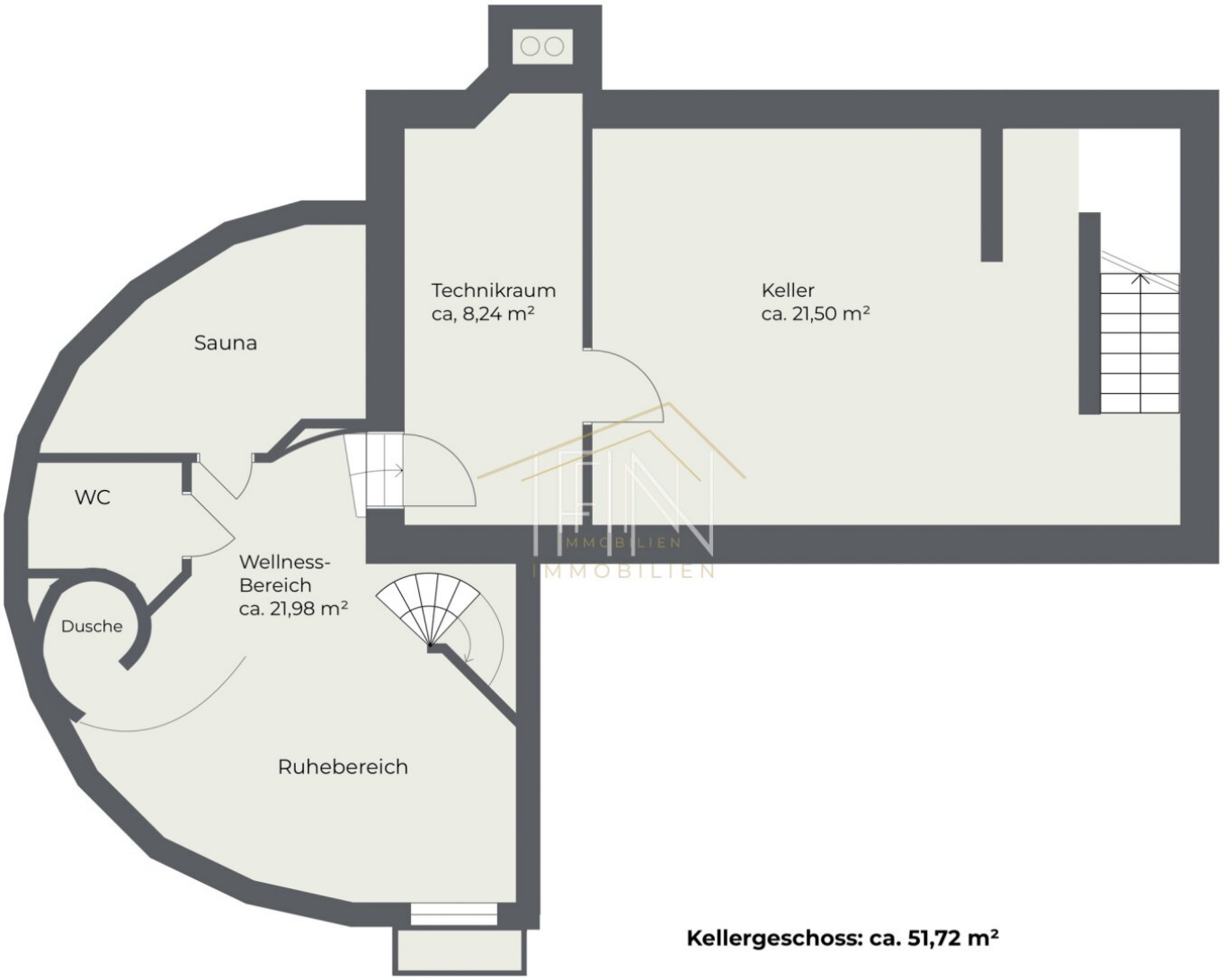


Wohnfläche: ca. 130,33 m²
+ ca. 65,50 m² Terrassen + Garten, Vorgarten + Pool

Wohnfläche: ca. 102,49 m²



Gesamtwohnfläche:
EG + OG ca. 232,82 m²



Kellergeschoss: ca. 51,72 m²

Objektbeschreibung

Diese moderne, stilvolle Villa mit Traumgarten, Pool, Terrasse, Wintergarten, "Home-Spa" und Doppelgarage befindet sich in beliebter Lage in Scheibbs!

--> nahe dem Bahnhof mit direkter Anbindung nach Pöchlarn und St. Pölten.

(weitere Anbindung nach Wien, Linz, Salzburg, uvm.)

Wohnen mit bester Lebensqualität - Hier können Sie Wohnen, Arbeiten, Entspannen vereinen und Ihre Ideen verwirklichen!

Wohnfläche mit ca. 232,82m² + 21,98m² "Home-Spa" + Keller + Außenflächen + Garage und einer Grundstücksfläche von 1364m².

Beim Betreten des Grundstücks eröffnet sich ein wunderschöner, charmant angelegter Vorgarten und Vorplatz mit Außenbeleuchtung.

Eine praktische Doppelgarage mit elektrischem Einfahrtstor ist vorhanden. Bei Bedarf finden zwei weitere Fahrzeuge in der Einfahrt Ihren Platz.

HIGHLIGHTS auf einen Blick

- 2 große Terrassen, eine Sonnenterrasse und eine überdachte, schattige Terrasse
- Großes Außenpool
- Sauna mit Walk-In Dusche und Liegebereich
- traumhafter Wintergarten
- 50m² Wohnzimmer
- automatisches Einfahrtstor
- separate Doppelgarage mit elektrischem Garagentor

- Überdachte Terrasse für Gartengarnitur, Griller uvm.

- wunderschöner Garten und Baumbestand - zu jeder Jahreszeit ein Highlight!

- uvm.

Durch großzügige Fensterflächen und die Ausrichtung bleiben die Räume zu jeder Tageszeit lichtdurchflutet und hell.

Der Wohnbereich mit Zugang in den Garten mit Terrasse ist ein echtes Highlight für Sie und Ihre Gäste - Genießen Sie Ihr Frühstück oder den Abendausklang in Ruhe mit Blick aufs Grüne (Pool, Wald, Wiese, Sonne).

Besonderen Wohnkomfort verspricht auch die Lage in Scheibbs. Außer dem Grünblick und dem Bergblick sind nämlich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie die Innenstadt mit Konditorei, Restaurants, Bäcker und Banken fußläufig schnell erreicht.

ZUR RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

- Großzügiges Entrée mit Garderobe

- repräsentatives Zimmer mit Blick in den Wintergarten (ca. 20m²) - derzeit Büro

- Wohnzimmer mit ca. 50m², Essbereich, Sofabereich mit historischem Stilofen und Bibliothek

  --> Zugang zum großen Garten

- Qualitativ hochwertige Küche mit allen Geräten ausgestattet

- Wintergarten umgeben von der Terrasse, Bäumen und Pool
- Gäste Toilette mit Handwaschbecken

Obergeschoss

- Vorraum mit Platz für einen großen Schrank (Stauraum) und Platz für eine Kommode
- 3 Schlafzimmer mit ca. 20m², 25m² und 27,5m²
- Großes Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Walk-In Dusche und Toilette

Keller

- "Home Spa" mit Sauna, Walk-In Dusche und Liegebereich
- Technikraum
- Lagerraum, Waschraum

Die Villa wurde über die Jahre modernisiert und qualitativ instand gehalten.

Sie begeistert durch eine Kombination aus hervorragenden Stilempfinden, Materialkonzept und gärtnerischer Gestaltung.

Wir freuen uns auf die gemeinsame Besichtigung!

BESICHTIGUNG

Videobesichtigung vorab möglich. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Verfügbar nach Vereinbarung.

FINANZIERUNG

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen.

IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien
www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Einkaufszentrum <500m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap