

**MUSIK, NATUR und LUXUS | Traumvilla mit
Vielzweck-Tonstudio | großzügiger Außenbereich mit Pool
| Photovoltaik | Smart-Home-System | Naturpanorama**



Drohnenansicht

Objektnummer: 16851

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4616 Weißkirchen an der Traun
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	445,85 m ²
Nutzfläche:	734,11 m ²
Bürofläche:	105,27 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Keller:	88,82 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	1.495.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.036,48 €
Provisionsangabe:	

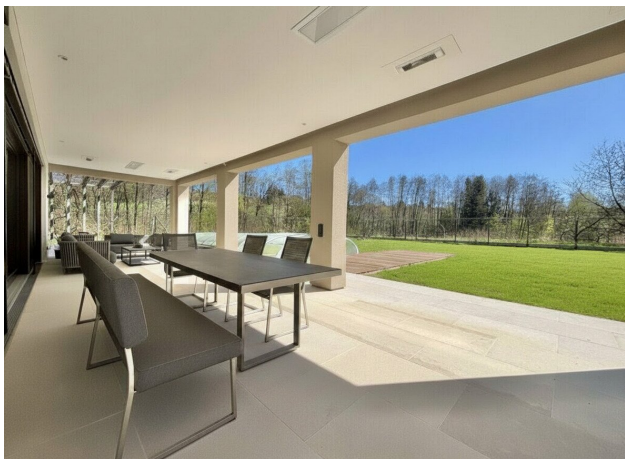
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH

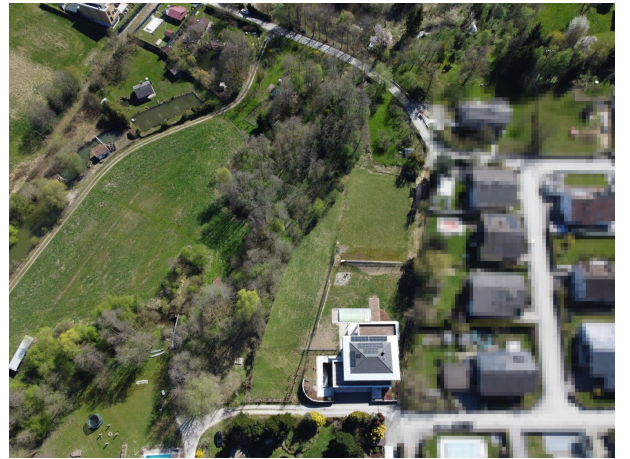


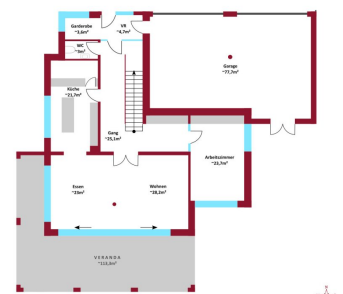
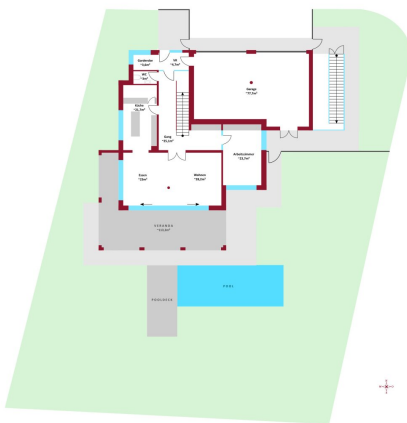
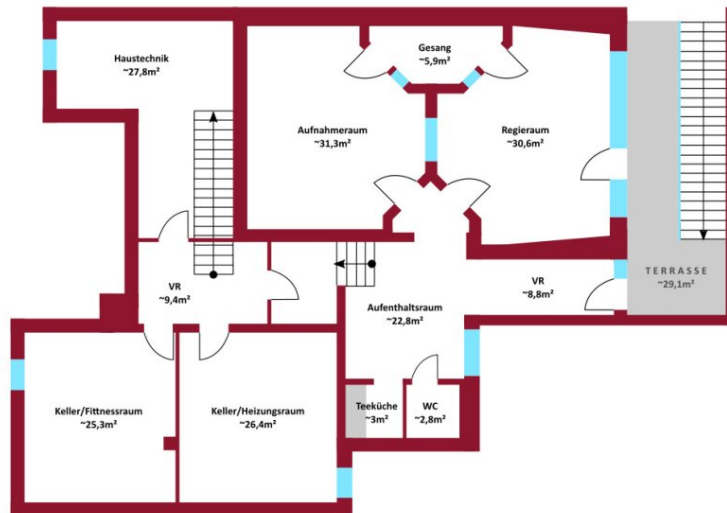




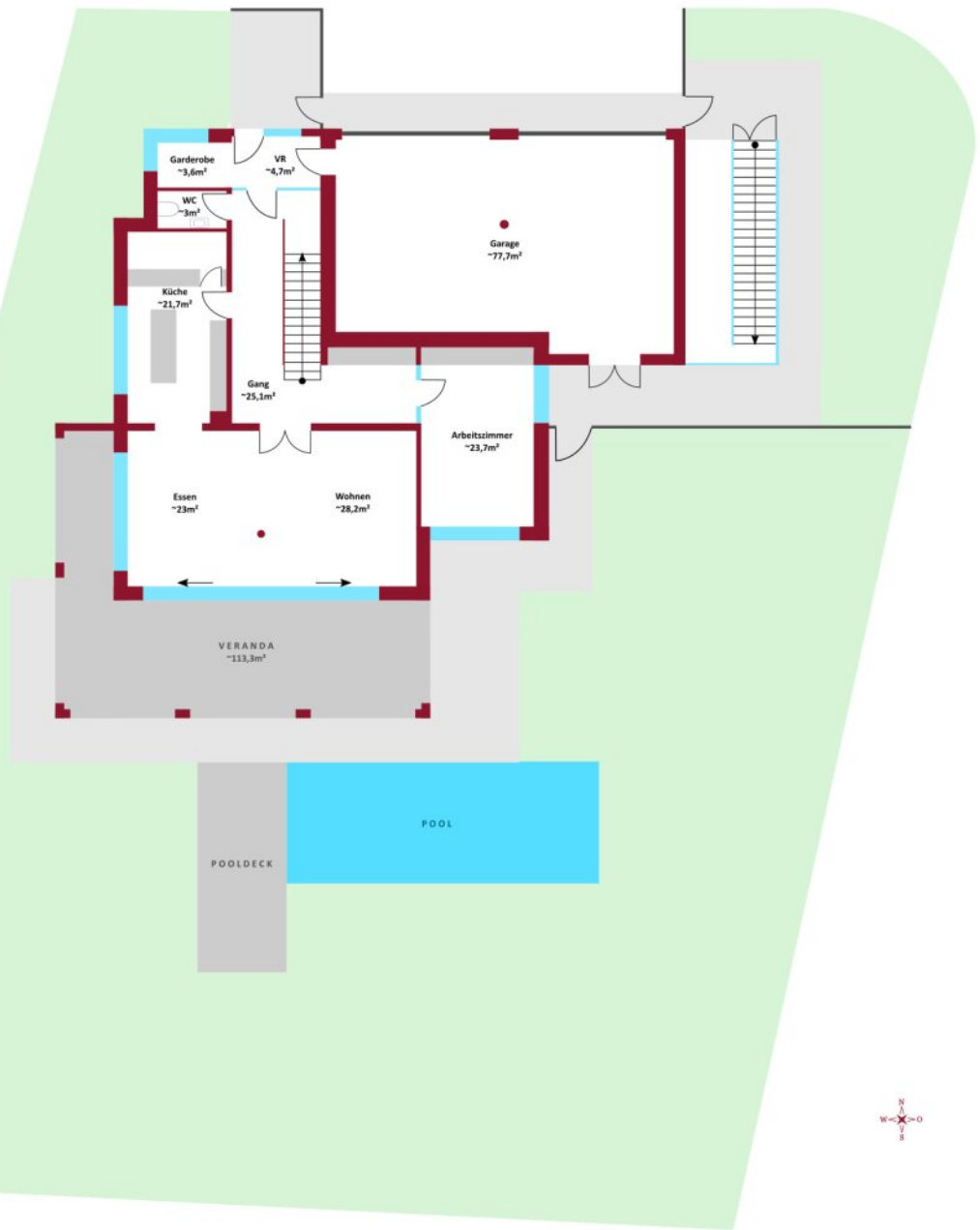


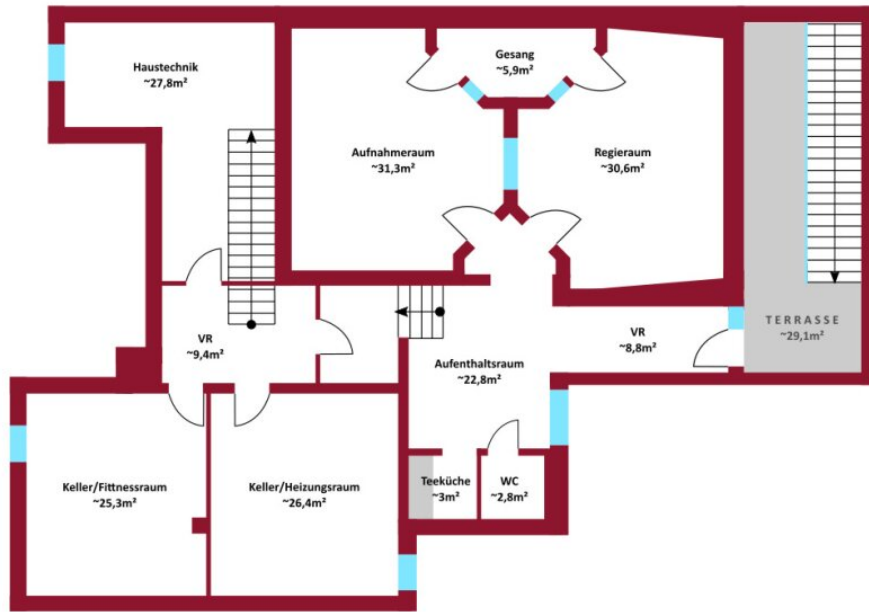














Objektbeschreibung

Wo MUSIK, NATUR und LUXUS Daheim sind. Absolute Ruhelage, unverbaubarer Grünblick und eine Villa die mit vielen Extras punktet und die man nicht jeden Tag sieht.

Auf diesem großzügigen **Grundstück von rund 919 m²** (Bauland), ergänzt durch beeindruckende **6.252 m² idyllisches Grünland**, entfaltet sich ein privates Paradies, das Raum zum Durchatmen, Träumen und Gestalten bietet. **Diese außergewöhnliche Villa lässt keine Wünsche offen** - vom freundlichen **Wohnbereich in Südwestlage mit der Möglichkeit einer Wohnraumerweiterung (z. B. durch einen Wintergarten)?** bis zu einem besonderen **Außenbereich mit Pool** - für entspannte Sonnenstunden, lange Sommerabende mit Freunden oder einfach beim Kaffee mit Blick ins Grüne.

Die **Wohnfläche mit ca. 446 m²**, verteilt auf drei Ebenen, bietet viel Platz für Familie, Gäste und kreative Ideen:

Hauptgeschoss (ca. 133 m²) – Wohnen, Leben & Genießen auf höchstem Niveau: Die Wohnebene empfängt Sie mit einem **großzügigen hohen Eingangsbereich**, der durch **elegante Glaselemente** und **hochwertige Materialien** sofort ein Gefühl von **Exklusivität** vermittelt. Edler **Eichenboden** (Country Vulcano der Fa. Mafi), **hohe Räume**, **verdeckte Türenbelege** sowie **außenliegende Beschattung** unterstreichen den modernen Wohnkomfort.

Herzstück dieser Ebene ist der weitläufige **Wohn- und Essbereich mit offenem Raumkonzept**, der durch seine **Helligkeit und Großzügigkeit** beeindruckt. Die **hochwertige Küche** mit angrenzender Speis erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Ein zusätzliches Zimmer bietet sich ideal auch als **Homeoffice** an.

Der **Außenbereich** verwandelt sich in eine private Wohlfühloase: Ein **großzügiger Pool (ca. 10 x 4 m) mit Wärmepumpe**, Außendusche, stilvolle **Loungebereiche** laden zum Entspannen ein. In den Decken **integrierte Heizstrahler** ermöglichen auch an kühleren Tagen angenehme Stunden im Freien. Der Garten mit **Altbaumbestand** (Obstbäumen wie Walnuss-, Himbeer- und Kornelkirschenpflanzen etc.) schafft eine natürliche Atmosphäre und bietet Raum für Erholung und Genuss.

Kellergeschoss (Teilfläche mit ca. 89 m²) – Raum für Technik, Fitness & Kreativität: Das Kellergeschoss bietet weit mehr als nur klassische Lagerflächen. Neben einem Technik- und Heizungsraum steht Ihnen ein Raum als z.B. eigener **Fitnessbereich** zur Verfügung – ideal für Ihr persönliches Training in den eigenen vier Wänden.

Ein weiteres absolutes **Highlight** ist das **professionell ausgestattete Tonstudio mit separatem Eingang (ca. 105 m²)**. Dieses umfasst den Regieraum, den Aufnahmebereich,

den Gesangsraum, sowie eine kleine Küche und Sanitäranlagen. Durch den **repräsentativen Eingang** eignet sich das **Studio** nicht nur für private kreative Projekte, sondern auch hervorragend zur externen Vermietung oder gewerblichen Nutzung. Optional könnte man auch ein **HOME-CINEMA** einrichten.

Obergeschoss (ca. 119 m²) – Rückzugsort mit Komfort und Privatsphäre: Im Obergeschoss erwartet der **großzügige Masterbedroom** mit direkten Zugang zum **Ankleidezimmer** und zu einer **Terrasse mit vorbereitetem Whirlpool-Anschluss** – perfekt für entspannte Stunden mit Ausblick. Das zweite Schlafzimmer eignet sich ideal als Gäste- oder Kinderzimmer. Beide **Schlafzimmer sind klimatisiert** und sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Es bestehen zusätzlich noch **zwei kleinere Zimmer, diese könnten baulich auch zu einem größeren Zimmer** zusammengelegt werden. **Zwei stilvolle Badezimmer** bieten höchsten Komfort: ein großzügiges Masterbad mit freistehender Badewanne, Dusche und separatem WC sowie ein Gästebadezimmer mit Dusche und WC. Ergänzt wird diese Ebene durch einen **Hauswirtschaftsraum** mit Waschmaschinenanschluss.

Einige der vielen **Ausstattungs-Highlights:**

Haustechnik & Energie:

- Nachhaltige Heizung mittels Erdwärme
- Fußbodenheizung und -kühlung für angenehmen Wohnkomfort
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Nachheizregister zur zusätzlichen Temperaturregulierung im Studio
- Klimageräte für Kühlung (auch heizen möglich)

Tonstudio (separat ausgestattet):

- Regieraum mit professioneller Equipment

- Separater Aufnahme- und Gesangsraum
- Eigene Lüftungsanlage
- Klimageräte für kühlen und heizen
- Eigener Eingang & eigene Terrasse

Wasserversorgung:

- Eigenes Brunnenwasser
- Zuverlässige Versorgung ohne Engpässe
- Enteisungsanlage zur Wasseraufbereitung

Elektrik & IT:

- Loxone Smart-Home-System
- Netzwerkanschlüsse in allen Räumen
- Liwest Internetanschluss
- Stromzufuhr über Erdleitung (keine Masten vor oder am Grundstück)

Wenn Sie Lust auf ein besonderes Zuhause haben – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst.

Gerne steht Ihnen Alexander Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter $\pm$ 43 676 842 055 100 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap