“Vollrenovierte Jugendstilvilla im Kreuttal nur 35 min vom Stadtzentrum!



Objektnummer: 2254/50

Eine Immobilie von Luise Hardegg Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2123 Unterolberndorf
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	220,00 m²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	D 28,04 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	1.390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luise Hardegg

Luise Hardegg Immobilien e.U.
Fillgradergasse 12-14
1060 Wien

T 06645395060

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





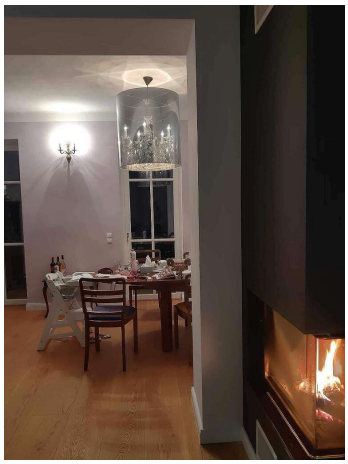




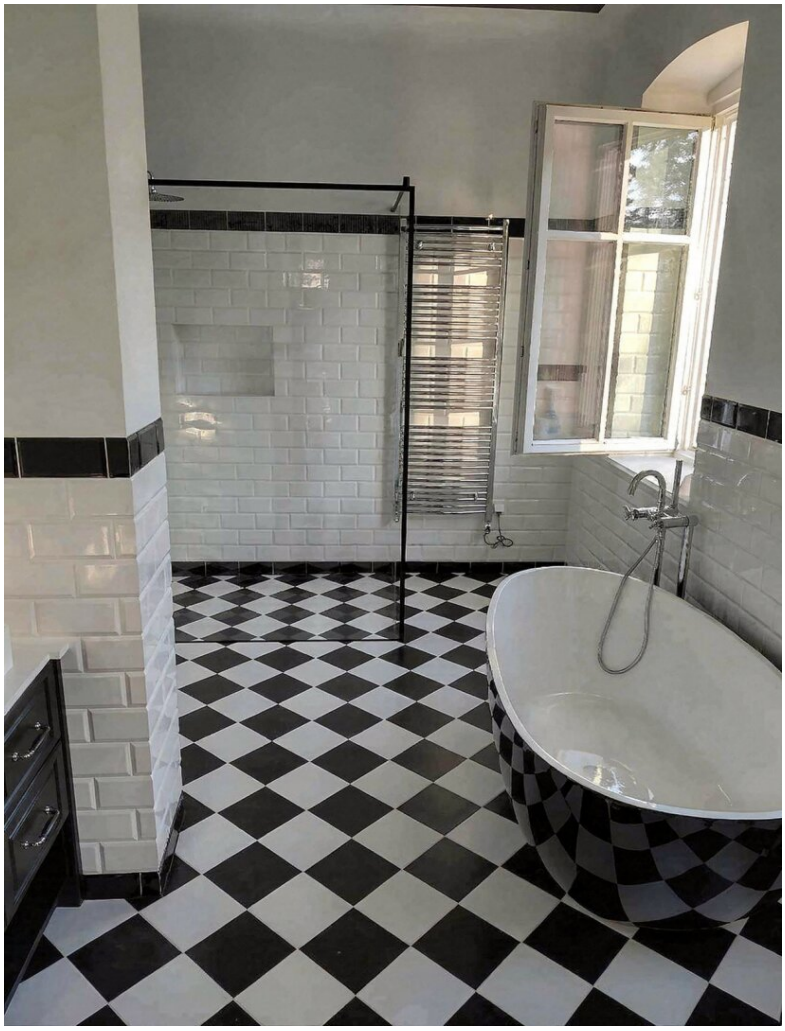


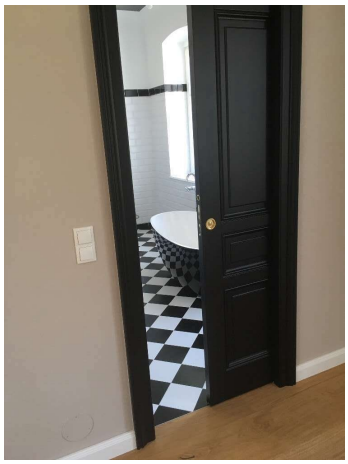


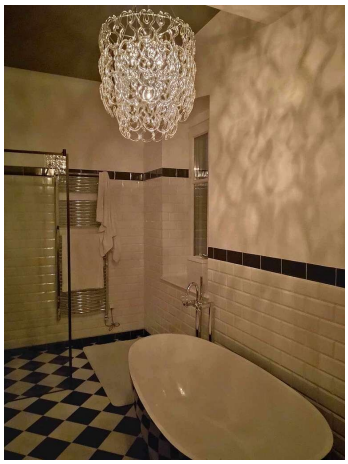






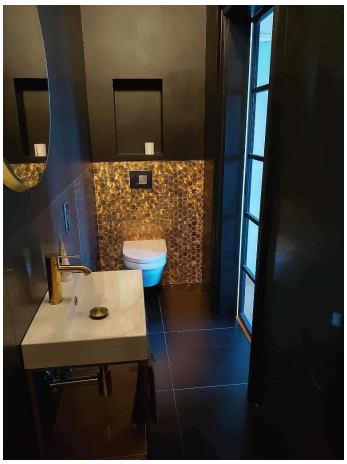




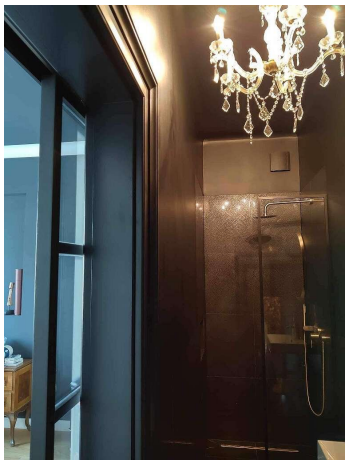


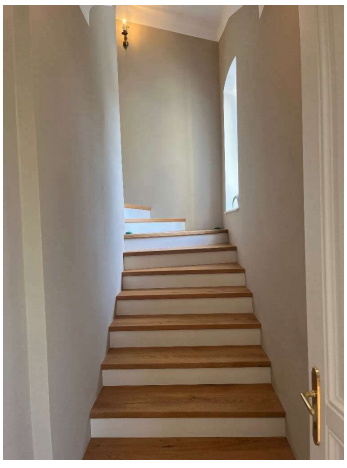


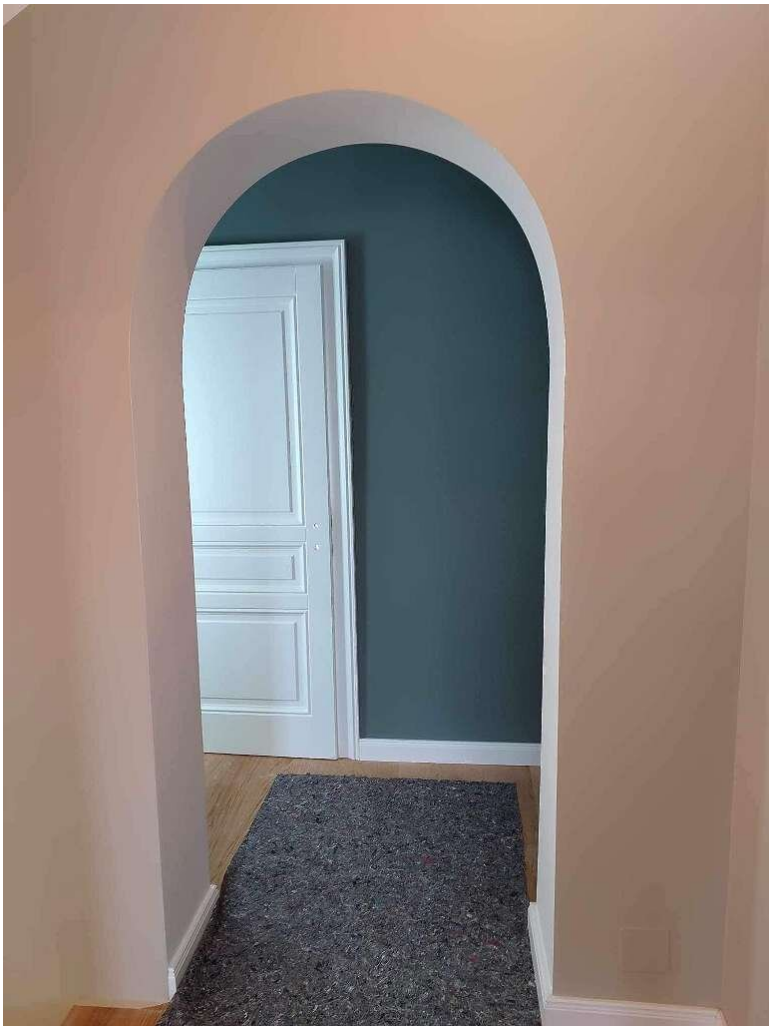


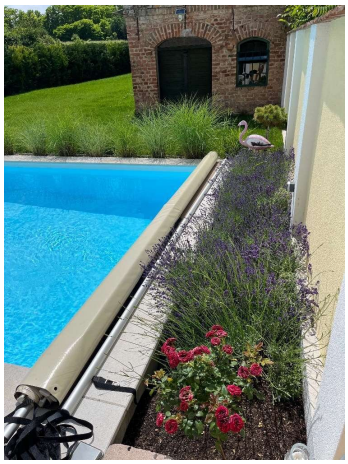






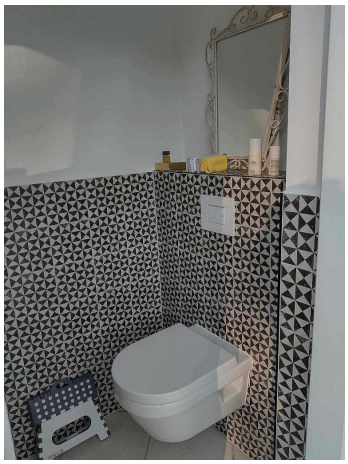


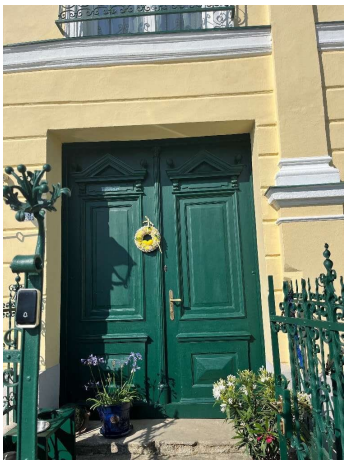




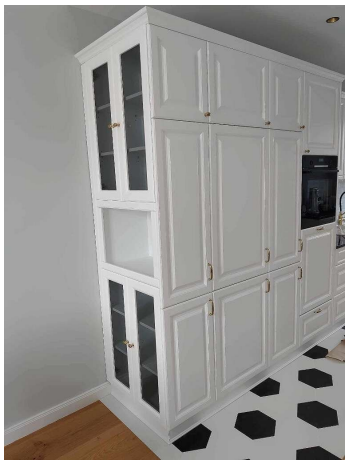














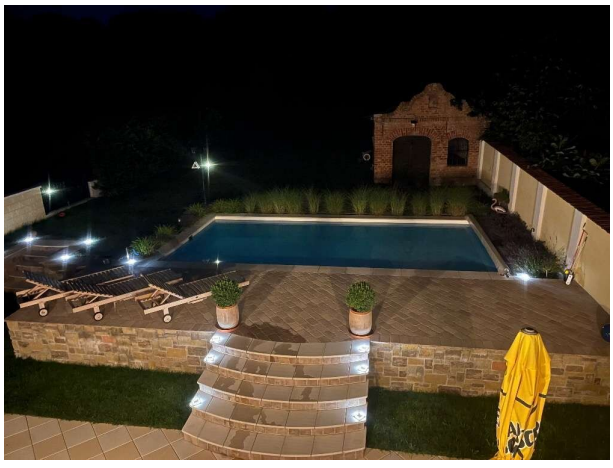


















Objektbeschreibung

Wunderschönes, generalsaniertes Jugendstilhaus in idyllischer Ruhelage – stilvoll, modern und mit

viel Liebe zum Detail.

Dieses außergewöhnliche Jugendstilhaus wurde vor vier Jahren von Grund auf hochwertig und mit

viel Liebe zum Detail saniert. Dabei wurde nicht nur der Charme des Altbaus bewahrt, sondern

auch modernste Technik integriert – inklusive neuer Fenster, Türen, Leitungen und hochwertiger

Materialien (z.B. Langdielenparkett von Weitzer).

Das Haus steht in Unterolberndorf im wunderschönen hügeligen Kreutal 15 min vom Bezirk Kor-

neuburg. Das uneinsehbare Grundstück ist ca. 1.000 m2 – absolute Privatsphäre garantiert.

Highlights im Außenbereich:

- Stilvoll renovierter Weinkeller

- Beheizbarer Pool mit rund 35 m2 Terrasse davor – Natursteine von Leier (passend zum Weinkeller)

- Große untere Terrasse (ca. 60 m2), ebenfalls mit Leier-Steinen („Schönbrunn“ und „Belvedere“)

- Außentoilette

- Genügend Platz für eine gemütliche Lounge sowie einen Essbereich

- Moskitoschutz an der Rückseite (inkl. doppelte Terrassentüren – eine mit Katzentür, verstärkt für

Hunde)

Erdgeschoss:

- Großzügiger Eingangsbereich mit praktischem Durchgang

- Arbeits-/Gästezimmer

- Duschbad mit WC

- Offener, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Kamin und moderner Küche (insgesamt ca. 60 m2) –

ideal für das Leben im Sommer

- Obergeschoss (1. Stock):

- Kinderzimmer

- Kinderbad mit Dusche

- Großer Wohn-Schlafbereich (ca. 60 m2) mit offenem Grundriss – flexibel teilbar bei Bedarf

- Masterbad mit offener Wanne (Mineralguss), Doppelwaschbecken, Dusche, hochwertige Armatu-

ren (Grohe Attrio)

- Ankleidebereich mit Glasschiebetür

- Dachgeschoss (2. Stock):

- 1,5 ausgebaute Zimmer – derzeit als Gästezimmer & zusätzliche Garderobe genutzt

Zusätzliche Ausstattung:

- Maßgefertigte Einbauschränke (matt weiß, grifflos) im Arbeitszimmer und Durchgang

- Abstellraum mit Miele Waschmaschine & Trockner

- Teilunterkellerung – ideal für Lagerflächen

- 3 voll ausgestattete Badezimmer und 4 WCs insgesamt

Technik & Energie:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus

- Kamin mit Wärmespeicher

- Vorbereitung für Luftwärmepumpe vorhanden – Umstieg jederzeit möglich

- Solaranlage empfehlenswert (Terrasse & Rückseite südseitig)

Energieausweis:

HWB: 28,04 kWh/m2/Jahr (Klasse D)

fGEE: 1,18 (Klasse C)

Aktuelle Heizung:

Gas, Holzofen, Fußbodenheizung, Kachelofen

Betriebskosten im Quartal 284 Euro

Erweiterungspotenzial:

Dachgeschoss kann zusätzlich ausgebaut werden (Estrich bereits vorbereitet), ca. 80 m2 zusätzliche

Wohnfläche möglich

Lage & Infrastruktur:

Das Haus liegt in absoluter Ruhelage mit wunderschöner, hügeliger Landschaft – Wälder, Weinberge,

Natur pur und ein Hauch von Toskana.

Beim Duschen in den Tag starten mit Blick ins Grüne – und Rehe als gelegentliche Besucher – das

ist hier Alltag.

Arzt & Gasthaus nur ca. 200 m entfernt

Bushaltestelle in der Nähe

4 Minuten mit dem Auto zur Schnellbahn

35 Minuten von WIener Innenstadt

7 Min. nach Wolkersdorf, 15 Min. zum G3 Einkaufszentrum

Nachbarschaft:

Zwei benachbarte Grundstücke grenzen an, jedoch ohne direkte Bebauung – diese Flächen werden

voraussichtlich auch künftig nicht bebaut. Mit den netten Nachbarn pflegt man ein gutes, freundliches Verhältnis.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://luise-hardegg-brammertz.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap