

**Ein Zuhause wo das Leben zur Kunstform wird**



**Objektnummer: 6674/355**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4407 Steyr
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	473,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,78
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Matthias Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser Joseph Platz 28/3  
4600 Wels

T +43 660 70 56 199

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







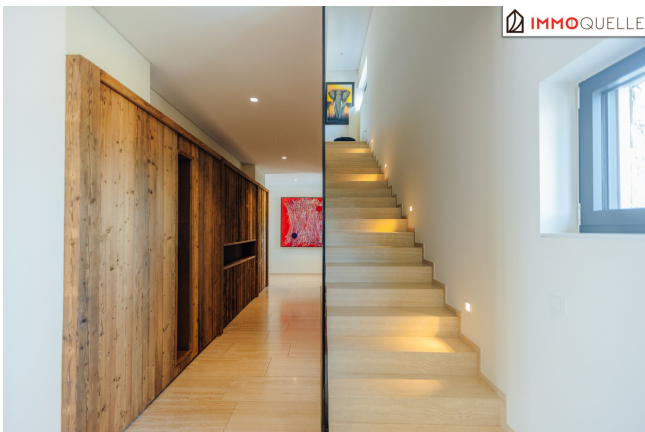


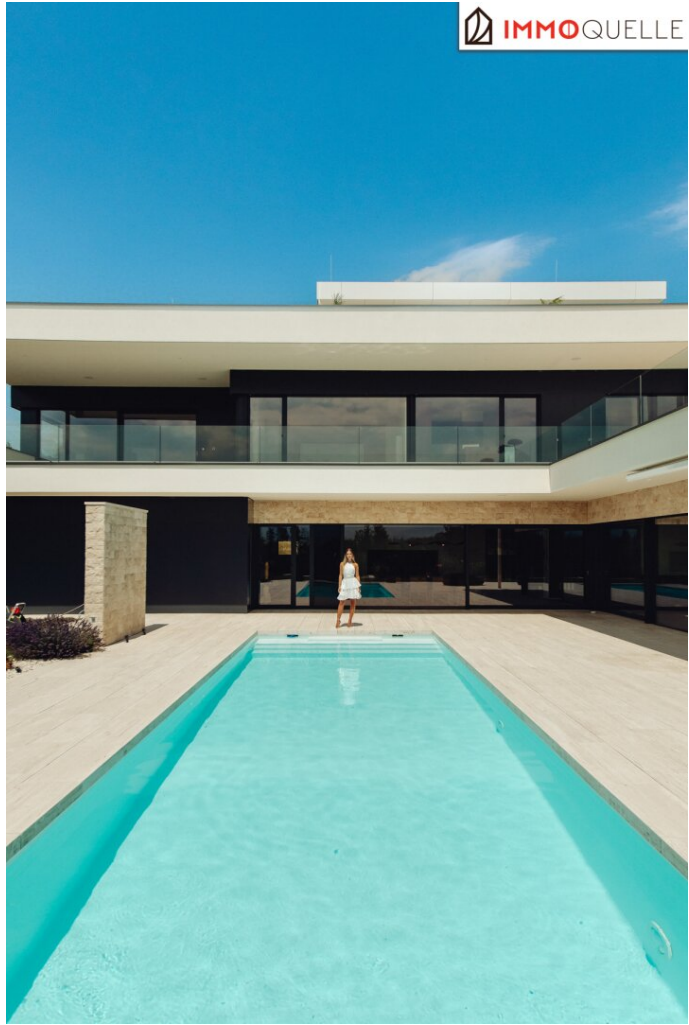














## Objektbeschreibung

### **Premiumvilla mit Panoramablick, großzügigem Wellnessbereich, Penthouse- Lounge und ikonischem Outdoor-Design - in Steyrs bester Lage**

Diese Villa ist weit mehr als ein Zuhause. Sie ist ein Versprechen.

Ein Rückzugsort voller Wärme und Weite.

Ein Statement für alle, die das Besondere suchen – und das Wesentliche nicht vergessen: Ruhe, Freiheit, Stil.

Architektur, die berührt. Räume, die atmen.

Bereits die Fassade lässt ahnen, was innen spürbar wird: 120 Tonnen echter Travertin, kombiniert mit anthrazitfarbenen Linien und weiten Glasfronten, schaffen eine Harmonie zwischen alpiner Klarheit und mediterranem Leichtigkeitsgefühl.

Drinnen: lichtdurchflutete Räume, warme Eicheböden, Maßarbeit in Stein und Schmiedekunst. Alles ist echt. Alles hat Substanz.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich – dominiert von einem 48.000 Jahre alten Holztisch aus Neuseeland. Hier wird nicht nur gegessen. Hier leben Sie. Lachen. Prägen Erinnerungen. Die elegante Designküche mit Marmorinsel, Siemens-Geräten und Glasfronten lässt keine Wünsche offen. Und wenn es festlich wird: die separate Arbeitsküche ist bereit für den Koch – oder für Sie.

Rückzug mit Ausblick. Entspannung mit Weitblick.

Vier großzügige Schlafzimmer laden zum Ankommen ein. Drei edle Bäder, fünf WCs, eine urige Bauernstube mit kunstvoll geschmiedeten Details.

Im Obergeschoss: Ihre persönliche Wellnesswelt. Eine Glassauna mit Stadtblick. Ein Whirlpool unter freiem Himmel. Hier vergeht Zeit langsamer – oder wird völlig unwichtig.

Und wenn der Abend ruft: das private Heimkino mit Dolby Atmos, Leinwand und verstellbaren Kinossesseln bringt echtes Hollywood-Feeling ins Haus. Für die besten Filme Ihres Lebens.

Draußen ist das neue Drinnen.

Diese Villa denkt weiter – bis in den Garten.

Drei weitläufige Terrassen (insgesamt 424 m<sup>2</sup>), ein 12 Meter langer Salzwasserpool, eine Kiefernbonsai-Insel mit BBQ-Area, ein Outdoor-Firepit aus 25 Tonnen Travertin, Obstbäume, Springbrunnen, Sonnenuntergänge.

Hier sind Sie Gastgeber und Genießer. Privat – oder repräsentativ. Immer echt.

Technik trifft Lebensqualität.

Und ein echtes Highlight: Die gesamte Immobilie ist mit rund 35.000 brasilianischen Bergkristallen energetisch harmonisiert. Für mehr Balance. Mehr Fokus. Mehr Wohlbefinden.

Ein Haus, das mehr ist als vier Wände.

### **Bereit für Ihr neues Kapitel?**

Dann lade ich Sie ein, diese Villa nicht nur zu besichtigen – sondern zu erleben.

Persönlich und in aller Ruhe.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap