ARCHITEKTENVILLA MIT MODERNSTER TECHNIK UND GROSSZÜGIGEN GRUNDSTÜCK IM WIENERWALD!



Objektnummer: 2017569

Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und Verwaltungs. GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	314,76 m²
Nutzfläche:	385,23 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Keller:	108,93 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.200.000,00 €

Infos zu Preis:

Strom 400,- im Winter / 160,- im Sommer

Provisionsangabe:

79.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




Maison
Realitätenvermittlungs- und Verwaltungsgesmbh











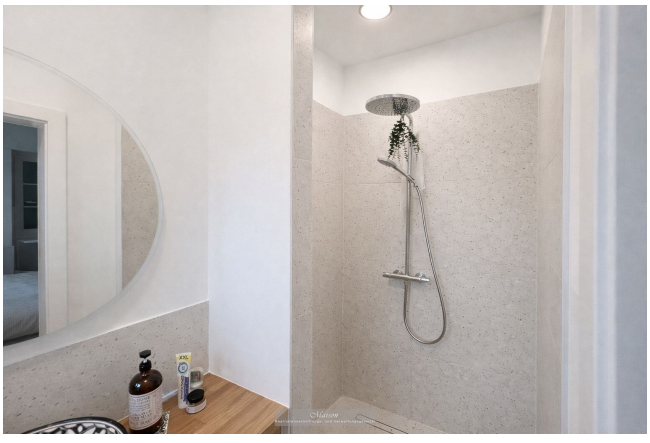






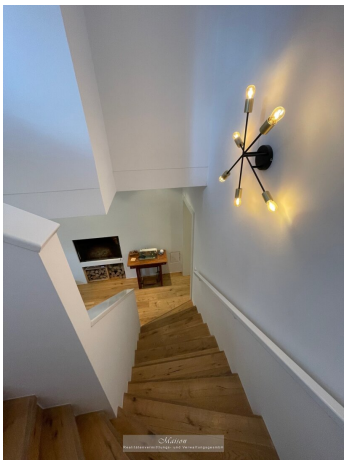







Maison
Realitätenvermittlungs- und Verwaltungsgesmbh









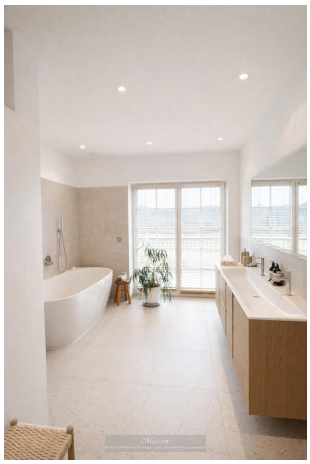



blond
STAR WARS
blond





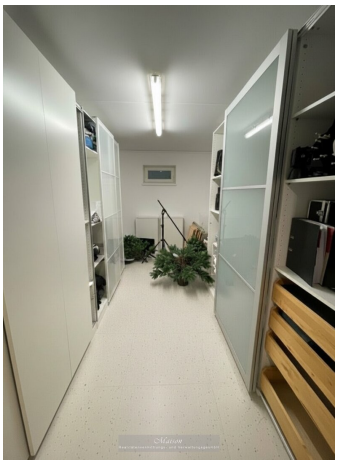






















Objektbeschreibung

Die vom **Architekt Maurer** architektonisch, hochwertig geplante **Landhausvilla** befindet sich mitten im **UNESCO** geschützten **Wienerwald Biospähren Reserve** und verspricht - **Ruhe, Natur, Luftqualität, herrlichen Ausblick** und gleichzeitige Wiennähe. Dieses neuwertige Schmuckstück bietet mit einer großzügigen **Wohnfläche von 314,76 m²** ausreichend Platz für die ganze Familie und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung mit **5 hellen Zimmern**. Es überzeugt durch eine warme, einladende Atmosphäre und **hochwertige Materialien.** Jedes Detail ist durchdacht und trägt zur besonderen Wohnqualität bei.

Durch die großzügige **Eingangshalle** betritt man das geräumige **Wohnzimmer,** das durch große Fensterfronten eine lichtdurchflutete Atmosphäre bietet. Ein **Kamin** sorgt an kühleren Abenden für wohlige und gemütliche Stunden. Das offene Wohnkonzept verbindet den **lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich** und die moderne Küche miteinander. Die vor **2 Jahren neu gestaltete Küche** bildet den Mittelpunkt für kulinarische Kreationen. Der geräumige Wohnbereich geht nahtlos in die **spektakuläre, westseitige Terrassenfläche** mit direkt angrenzenden **Outdoor-Pool** über. Das Tageslicht durchflutet Räume und betont die offenen Grundrisse, die ein Gefühl von Großzügigkeit und Freiheit vermittelt.

Die Schlafzimmer sind Rückzugsorte der Ruhe und Privatsphäre in welchen sie Ruhe und Geborgenheit finden sowie einen traumhaften Ausblick in den Garten von ihrer **Terrasse** aus genießen. Das moderne **Bad mit Walk-In Dusche** sowie eine **freistehenden Badewanne** verwandeln den täglichen Start in ein Wellness-Erlebnis.

In Kellergeschoss werden Ihnen unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten geboten. Hier finden sie Raum für ein **Fitnessstudio** oder ein **Heimkino**.

Genießen Sie behagliche Stunden vor dem Kamin oder nutzen Sie die energieeffiziente **Fußbodenheizung,** die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die Heizung wird mittels effizienter Erdwärme (Tiefenbohrung), welche im Sommer auch kühlt, betrieben. Die im Haus integrierte **Solarenergie** unterstützt nachhaltiges Wohnen und reduziert Ihre Energiekosten spürbar.

Das **großzügige 3.505m² große Grundstück** vereint die **natürliche Schönheit** der Umgebung durch fantastische Ruhe und Freiheit der grenzenlose Weite. Die **westseitige Sonnenterrasse** mit dem vorgelagerten **Pool** oder das **Schwimmbiotop** laden dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und den Blick in die umliegende Natur schweifen zu lassen. Hier finden sie Raum für Ruhe und Entspannung bei einem gemütlichen Frühstück im Feien oder einen Grillabend mit Freunden. Die Ruhe und mediterrane Atmosphäre unterstreicht den einzigartigen Charakter dieses exklusiven Anwesens.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine **Doppelgarage** sowie fünf weitere Stellplätze zur Verfügung – genug Raum für Gäste und Familienmitglieder. Die Verkehrsanbindung mit Busverbindung

sorgt für eine unkomplizierte Erreichbarkeit und verbindet Sie schnell mit umliegenden Orten.

Die Highlights:

- Ziegelmassive Bauweise 50cm ohne Dämmung
- Hochwertige Mehrfachverglasung
- Heizung mittels Wärmepumpe mit Tiefenbohrung und Fußbodenheizung
- PV Anlage 4,5 kwp noch erweiterbar
- Wohnraumlüftung
- Sicherheitstür, Alarmanlage
- elektrische Einfahrtstor mit Video-Gegensprechanlage
- Schwimmbiotop mit Badehaus
- Gerätehütte
- Mähroboter
- Bewässerungsanlage
- Doppelgarage und 5 Stellplätze
- Passivhaus Baujahr 2012
- 3 Schlafzimmer

- Badezimmer en Suite und freistehende Wanne
- Gästezimmer mit Bad
- Wirtschaftsraum
- Outdoor-Pool mit Wärmetauscher (2016)
- Holzgedeckte Terrassen
- Hebewerk mit 2 Pumpen
- offener Kamin
- Edle Echtholz-Parkettböden und Feinsteinzeug
- moderne Sanitärausstattung

Diese hochwertige **Architektenvilla** in Klosterneuburger Umland vereint modernes Wohnen mit naturnaher Lage und bietet Ihnen ein unvergleichliches Lebensgefühl. Der Kaufpreis von **2.200.000,00 €** spiegelt die Exklusivität und Qualität dieser Immobilie wider.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Leopold Wildner** unter der **Mobilnummer** 0664/358 26 75 gerne zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at**.**

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

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://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <4.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap