

**COOL LIVING AM SEE 365 m² ARCHITEKTUR.
BODENKÜHLUNG. SOFORT BEZIEHBA**



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

Objektnummer: 4356/535

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	365,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	5
Stellplätze:	2
Garten:	614,80 m ²
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.972,60 €
Provisionsangabe:	

52.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 664 103 60 05



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals





© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



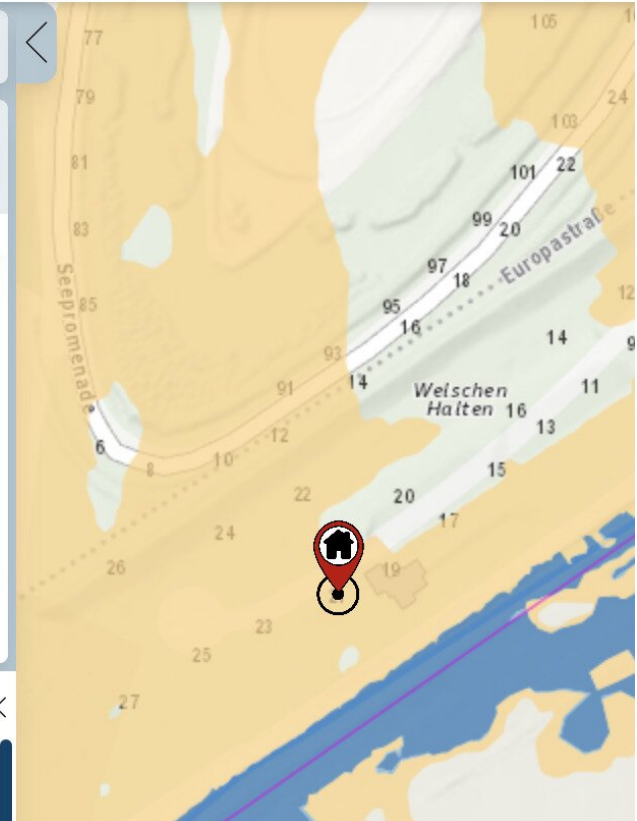


NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Europastraße 21, 2483 Ebreichsdorf

KARTENDETAILS Hochwasserrisiko zonierung

- Legende** Infos
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
 - Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
 - Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
 - Gewässerzuständigkeit
 - Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko



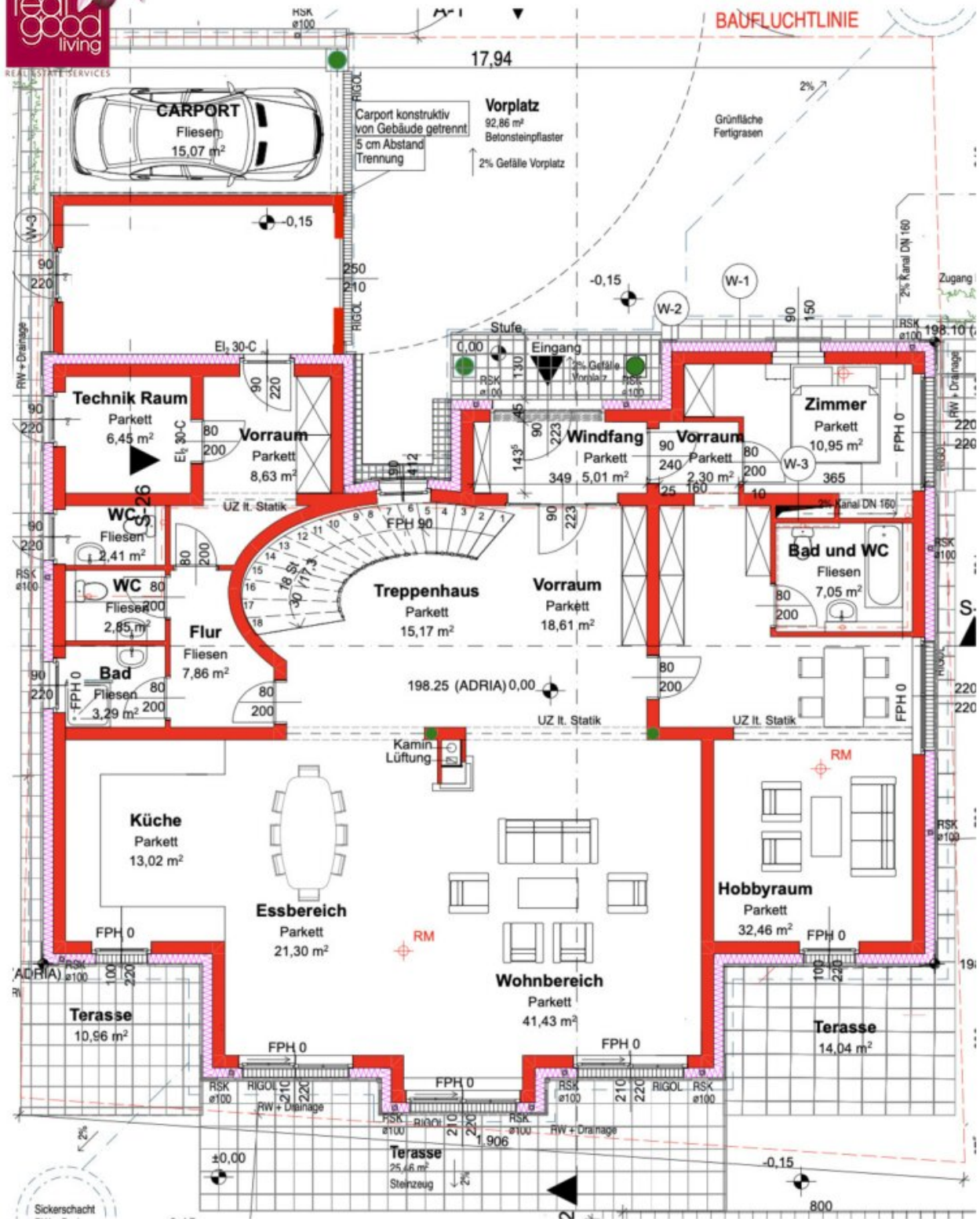
zurück zum Suchergebnis

47,97419°N 16,39253°O

Seehöhe: 198 m



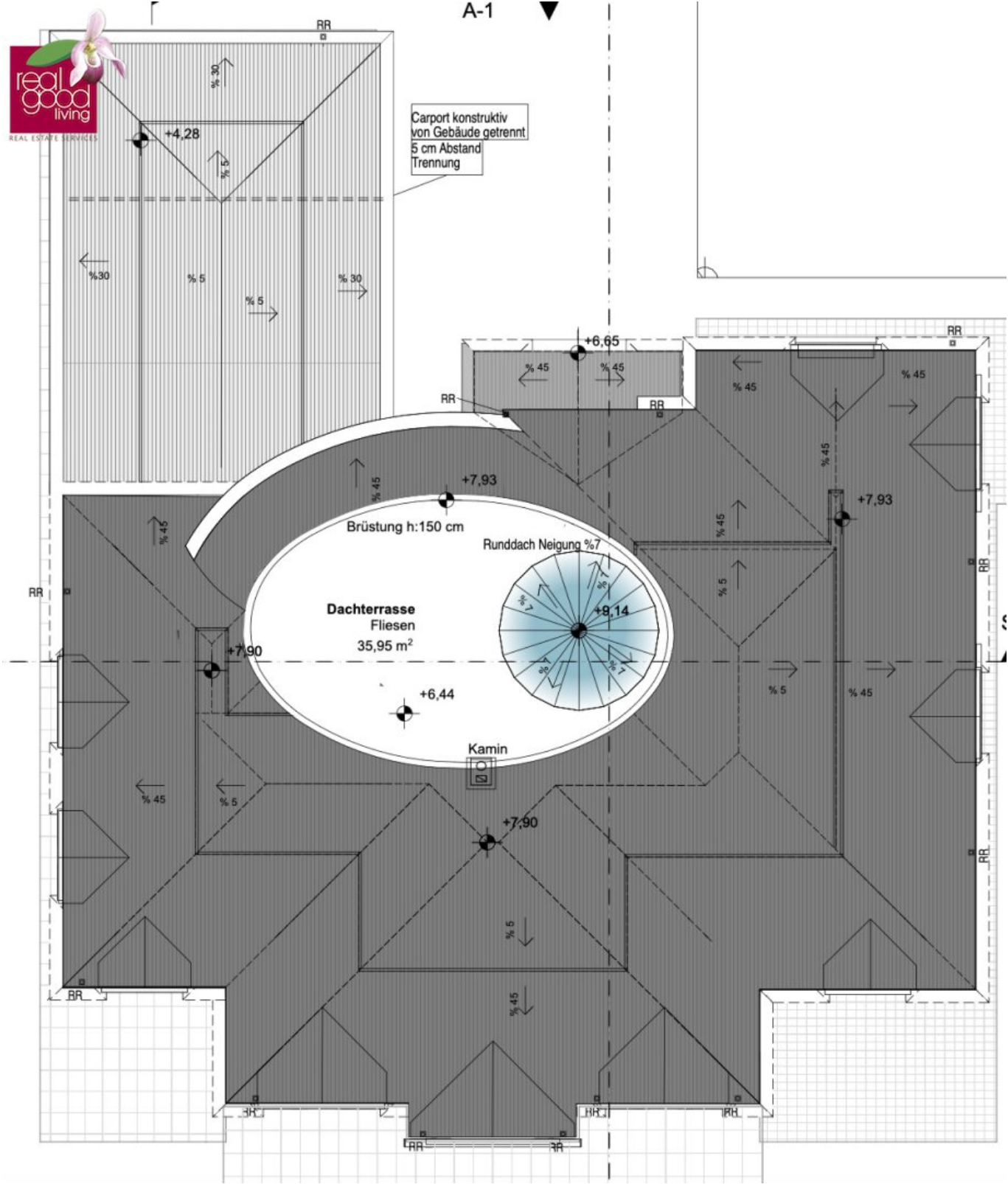
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

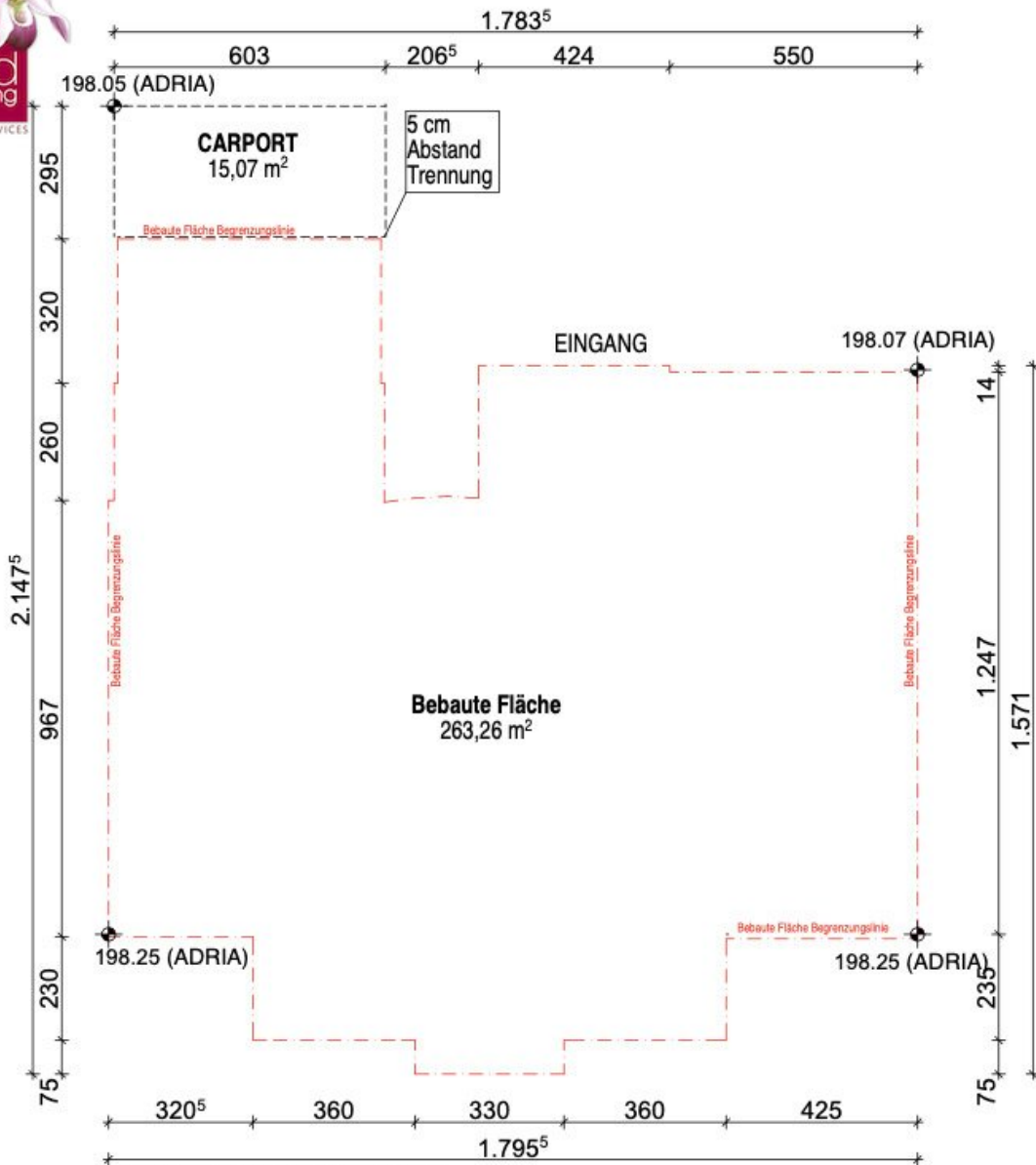




A-1 ▼

Carport konstruktiv
von Gebäude getrennt
5 cm Abstand
Trennung





Grundstücksfläche:	878 m ²
max. bebaubare Fläche:	263,4 m ²
bebaute Fläche:	263,2 m ²

NACHWEIS BEBAUTE FLÄCHE M 1:200

Objektbeschreibung

36 °C draußen. Cool wohnen.

Bodenkühlung sowie vorbereitete Anschlüsse für zusätzliche Klimageräte sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort – auch an heißen Sommertagen.

ANDREA VILLA – SKYLINE LAKE RESIDENCE

365 m² Architektur. Dachterrassen-Statement. See-Nähe.

In einer neuen Premium-Community in Ebreichsdorf präsentiert DI Ljupka Zanoni für RealGoodLiving eine außergewöhnliche Residenz mit beeindruckender Großzügigkeit und architektonischer Klarheit.

Diese Immobilie ist Teil der RealGoodLiving Signature Collection – ausgewählt aufgrund ihrer Raumwirkung, vertikalen Offenheit und ihres markanten Dachterrassen-Konzepts.

DAS STATEMENT

Diese Residenz ist für Persönlichkeiten,

die keine Standardlösung suchen –

sondern Raum, Wirkung und langfristige Wertigkeit.

RAUMGEFÜHL & WOHNQUALITÄT

Bereits beim Betreten entsteht ein Gefühl von Offenheit und Präsenz.

Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich fließend zur Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss sorgt die Galerie für beeindruckende Blickachsen und architektonische Tiefe. Mehrere Schlafzimmer mit Garderobenräumen sowie großzügige Badezimmer schaffen private Rückzugsorte auf hohem Niveau.

Die Dachterrasse bildet das Signature-Highlight dieser Immobilie – ein Ort für Sonnenuntergänge, Sommerabende und besondere Momente mit Weitblick.

COOL LIVING – KOMFORT & TECHNIK

Die Villa verbindet architektonische Großzügigkeit mit zeitgemäßem Wohnkomfort:

- Bodenkühlung
- Fußbodenheizung
- Vorbereitete Anschlüsse für zusätzliche Klimageräte
- Großzügige Terrassen- und Außenflächen
- Markante Dachterrasse mit Weitblick
- Kurzfristig beziehbar

Die Bodenkühlung unterstützt ein angenehm temperiertes Raumklima. Für zusätzlichen individuellen Kühlkomfort sind die erforderlichen Anschlüsse für weitere Klimageräte bereits vorbereitet.

LAGE & LIFESTYLE

Wenige Schritte zum See.

Unmittelbare Nähe zum renommierten Golf Club Schloss Ebreichsdorf.

Die Kombination aus Natur, gehobenem Wohnumfeld und schneller Anbindung Richtung Wien schafft eine besondere Standortqualität – emotional wie wirtschaftlich.

SOFORT BEZIEHBAR. INDIVIDUELL VERFEINERBAR.

Die Villa ist kurzfristig beziehbar und bietet gleichzeitig Raum für eine individuelle gestalterische Veredelung.

Materialien, Interior-Design sowie Garten-, Pool- oder Spa-Konzept können entsprechend den persönlichen Vorstellungen der neuen Eigentümer weiterentwickelt werden.

Kein Standard.

Sondern Ihre Handschrift.

EINE KLUGE KAPITALENTSCHEIDUNG

Großzügige Neubau-Residenzen dieser Dimension sind im aktuellen Markt selten.

Die Verbindung aus Lagequalität, See-Nähe, Golfumfeld, architektonischer Großzügigkeit und zeitgemäßer Gebäudetechnik schafft langfristige Wertstabilität.

Diese Immobilie ist nicht nur ein Zuhause –

sondern eine strategische Investition in Substanz und Seltenheit.

EXKLUSIVER SIGNATURE SERVICE

Als Käufer dieser Immobilie profitieren Sie von einer persönlichen architektonischen und innenarchitektonischen Erstberatung durch Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zanoni.

In einem individuellen Konzeptgespräch entwickeln wir gemeinsam eine gestalterische Vision, die Architektur, Materialität und Raumwirkung harmonisch verbindet und das volle Potenzial dieser Residenz professionell entfaltet.

So entsteht ein Wohnkonzept, das nicht nur hochwertig ist, sondern Ihre persönliche Handschrift trägt.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Diese Immobilie wird nicht online entschieden – sondern vor Ort erlebt.

Die Andrea Villa ist kurzfristig beziehbar und kann ab sofort nach individueller Terminvereinbarung besichtigt werden.

Für eine persönliche Führung durch die SKYLINE LAKE RESIDENCE und ein individuelles Beratungsgespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

DI Architektur Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – Signature Collection

? +43 664 103 6005

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung.

HINWEISE

Energieausweis:

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz liegt vor bzw. wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorgelegt.

Haftung:

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Bildmaterial:

Die dargestellten Bilder zeigen teilweise Home Staging oder Visualisierungen. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap