DAS BESONDERE HAT HIER RAUM. Designvilla zwischen See und Golf | Ebreichsdorf · Aqualina



Objektnummer: 4356/535

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	341,54 m²
Nutzfläche:	364,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Garten:	614,74 m²
Kaufpreis:	1.649.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.530,22 €

Provisionsangabe:

59.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien


© 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


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

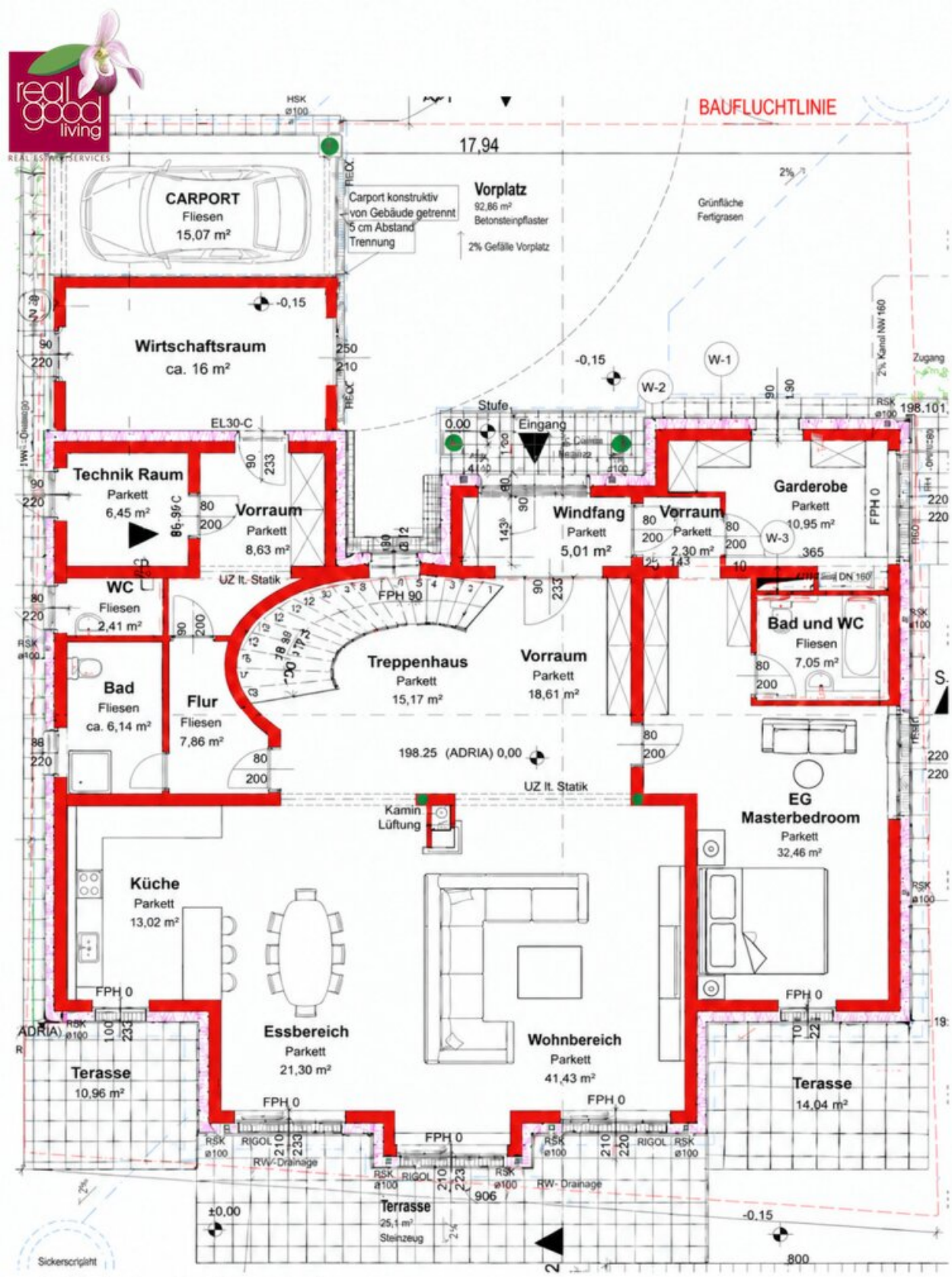

© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

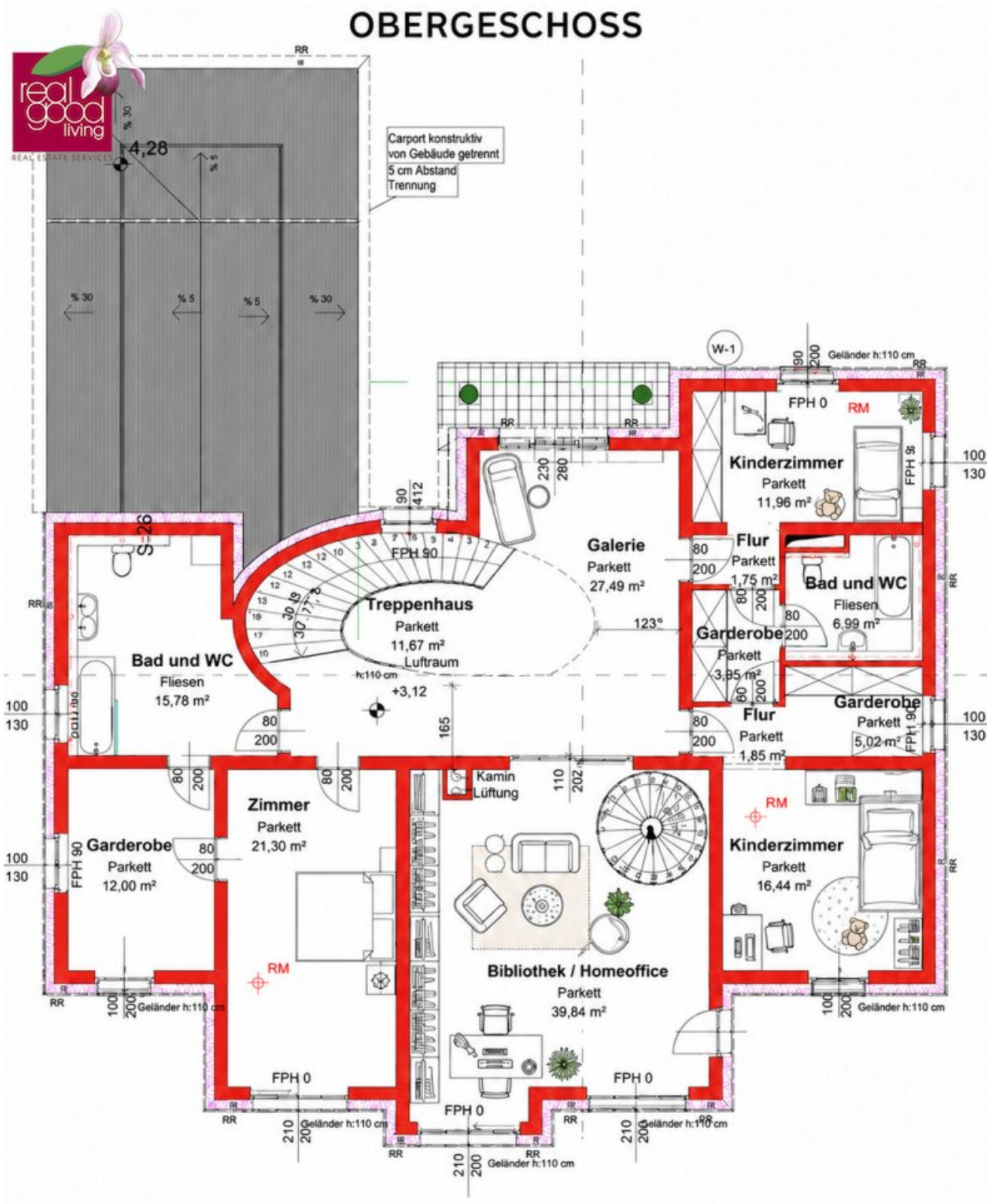


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

Visualisierung

Planskizze – Angaben ohne Gewähr. Diese Darstellung ist schematisch und dient ausschließlich zur Veranschaulichung.
Abweichungen gegenüber Naturmaß, tatsächlicher Ausführung, Möblierung und Ausstattung sind möglich.
Fläche Wirtschaftsraum geschätzt. Kein Ausführungs-oder Einreichplan.

OBERGESCHOSS

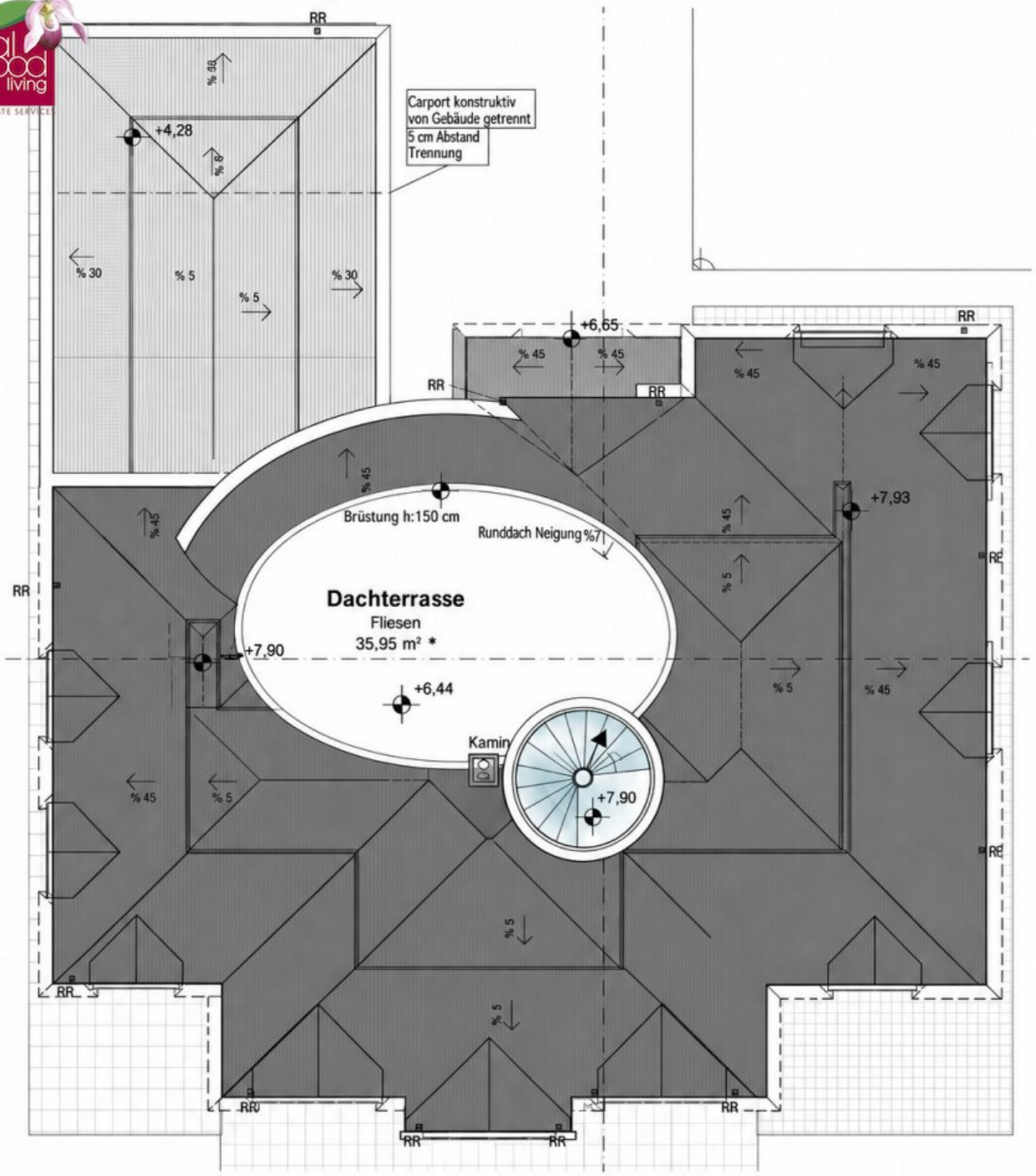


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

Visualisierung · OG

Planskizze – Angaben ohne Gewähr. Diese Darstellung ist schematisch und dient ausschließlich zur Veranschaulicthung.
Abweichungen gegenüber Naturmaß, tatsächlicher Ausführung, Möblierung und Ausstattung sind möglich.
Kein Ausführungs- oder Einreichplan.

DACHGESCHOSS · DACHTERRASSE



* Flächenangabe laut Ausgangsplan; geänderter Treppenzugang schematisch, Fläche nicht neu vermessen.

Planskizze – Angaben ohne Gewähr. Diese Darstellung ist schematisch und dient ausschließlich zur Veranschaulichung.
Abweichungen gegenüber Naturmaß, tatsächlicher Ausführung, Möbliierung und Ausstattung sind möglich.
Kein Ausführungs- oder Einreichplan.

© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

Visualisierung · DG

Objektbeschreibung

WEITE WOHNEN. DAS BESONDERE LEBEN. | Designvilla nahe See und Golf in Ebreichsdorf

365 m² Architektur. Eindrucksvolle Dachterrasse. Raum für Ihre Handschrift.

Aus der RealGoodLiving Signature Collection – präsentiert von Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni.

Es gibt Häuser, deren Wirkung schon beim Eintreten spürbar wird. Durch Raumhöhe, Licht und Blickachsen. Durch das Zusammenspiel von offenen Wohnbereichen und privaten Rückzugsorten. Diese außergewöhnliche Villa in Ebreichsdorf verbindet all das mit einem besonderen Umfeld nahe See und Golfplatz.

Ich präsentiere Ihnen ein Zuhause für Menschen, die großzügig wohnen, gerne Gäste empfangen und ihrer Persönlichkeit auch räumlich Ausdruck geben möchten.

GROSSZÜGIGKEIT MIT CHARAKTER

Auf rund **365 m² Wohnfläche** eröffnet sich ein vielseitiges Raumangebot mit **sieben Zimmern, vier Badezimmern und fünf WCs**.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich geht fließend in Terrasse und Garten über. Im Obergeschoss schafft die Galerie spannende Sichtbeziehungen und lässt die Architektur über die einzelnen Räume hinaus wirken. Schlafzimmer mit Garderobenräumen bieten Platz für Rückzug und persönliche Wohnwelten.

EIN PLATZ ÜBER DEM ALLTAG

Die markante Dachterrasse gibt dieser Villa ihren unverwechselbaren Charakter. Ein Aperitif im Abendlicht, lange Gespräche unter freiem Himmel oder ein stiller Moment mit Weitblick: Hier erhält das Leben draußen eine eigene Ebene.

Weitere Terrassen und der bereits angelegte Garten erweitern die Möglichkeiten – für gesellige Stunden ebenso wie für ungestörte Auszeiten. Die vorhandene Poolanlage ergänzt das Konzept; ihre abschließende technische Fertigstellung beziehungsweise Inbetriebnahme steht noch aus.

COOL LIVING – SPÜRBARER KOMFORT

• Bodenkühlung für ein angenehm temperiertes Raumklima

• Fußbodenheizung

• Vorbereitete Anschlüsse für zusätzliche Klimageräte

• Großzügige Terrassen und markante Dachterrasse

• Bereits angelegter Garten

• Poolanlage mit noch offenen Fertigstellungsarbeiten

SEE, GOLF UND DIE VERBINDUNG NACH WIEN

Die Villa befindet sich in einem neuen, gehobenen Wohnumfeld in Ebreichsdorf. Der See liegt wenige Schritte entfernt, der Golf Club Schloss Ebreichsdorf in unmittelbarer Nähe.

Natur, Freizeitmöglichkeiten und die Anbindung Richtung Wien verbinden sich hier zu einem Wohnort für Menschen, die Freiraum schätzen und zugleich mit der Stadt verbunden bleiben möchten.

WEITGEHEND BEZUGSFERTIG. OFFEN FÜR IHRE HANDSCHRIFT.

Die wesentlichen Ausbauarbeiten sind abgeschlossen, die vorgesehenen Bodenbeläge vorhanden und der Garten angelegt. Einzelne Sanitäreinrichtungen sowie die Poolanlage benötigen noch ihre abschließende technische Fertigstellung beziehungsweise Inbetriebnahme.

Möblierung, Interior-Design und ausgewählte Ausstattungsdetails bieten Gelegenheit, die klare Architektur persönlich zu interpretieren. Die Übernahme erfolgt im besichtigten Zustand gemäß dem vertraglich vereinbarten Leistungsumfang.

EXKLUSIVER SIGNATURE SERVICE

Als Käufer profitieren Sie von einer persönlichen architektonischen und innenarchitektonischen Erstberatung durch mich, **Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni**.

Gemeinsam betrachten wir Materialien, Möblierung und Raumwirkung – für ein stimmiges Zuhause, das Ihre Wohnbedürfnisse und Ihren persönlichen Stil zum Ausdruck bringt.

ERLEBEN SIE DIESE VILLA PERSÖNLICH.

Gerne präsentiere ich Ihnen die Räume, ihre besonderen Blickachsen und das Potenzial der noch individuell vollendbaren Bereiche bei einer persönlichen Besichtigung.

Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni

Immobilienberaterin | RealGoodLiving

? +43 664 103 6005

?? l.zanoni@realgoodliving.at

? www.realgoodliving.at

Besichtigungen nach individueller Terminvereinbarung.

Flächenangaben ca.; Informationen laut Eigentümer. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten. Einzelne Bilder zeigen digitales Home Staging oder Visualisierungen und können vom tatsächlichen Bestand sowie vom Angebotsumfang abweichen.

GESAMTÜBERSICHT – FLÄCHEN DER VILLA

Den Wirtschaftsraum führe ich entsprechend deiner letzten Korrektur als zusätzliche Nutzfläche. Er ist in der vorläufigen Wohnfläche nicht enthalten.

Wohnfläche (WF), vorläufig

Zusätzliche Nutzfläche: Wirtschafts- und Technikraum

Innere Nutzfläche (NF), einschließlich WF, ohne Treppenhaus

Treppenhausflächen, separat

Gesamte Innenfläche einschließlich Treppenhäuser

Außenflächen: bezifferte Terrassen

Carport, separat

Gewichtete Fläche: WF + 25 % Terrassen

Gesamtwert der gewichteten Fläche aus ungerundeten Einzelwerten berechnet; dadurch 0,01 m² Rundungsdifferenz gegenüber der Addition der angezeigten Geschoßwerte.

Hinweis zur Flächenaufstellung

Vorläufige Zusammenstellung nach den vorliegenden Planangaben und beschriebenen Nutzungen; kein geprüftes Aufmaß. Der Wirtschaftsraum ist mit ca. 16,00 m² geschätzt und wegen der noch ungeklärten Wohnflächenzuordnung außerhalb der thermischen Gebäudehülle vorläufig ausschließlich als zusätzliche Nutzfläche berücksichtigt.

Die Außenflächen umfassen ausschließlich die bezifferten Terrassen. Eine nicht vermessene Außenfläche im OG sowie Gartenflächen sind nicht enthalten. Die Dachterrassenfläche von 35,95 m² wurde aus dem Ausgangsplan übernommen und nach Verschiebung des Treppenzugangs nicht neu ermittelt.

Die Terrassengewichtung von 25 % dient ausschließlich als gewählter Vergleichsansatz. Wirtschaftsraum, Technikraum, Treppenhäuser und Carport werden dabei nicht zusätzlich gewichtet.

Hinweis

Flächenangaben ca. und ohne Gewähr. Vorläufige Aufstellung nach Plan, kein geprüftes Flächenaufmaß.

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