Exklusive Seevilla | Doppelgrund



Luftbild

Objektnummer: 1161857

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Babenbergersee I
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	362,30 m²
Nutzfläche:	420,38 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	981,00 m²
Keller:	164,38 m²
Heizwärmebedarf:	E 174,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	3.200.000,00 €
Heizkosten:	160,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

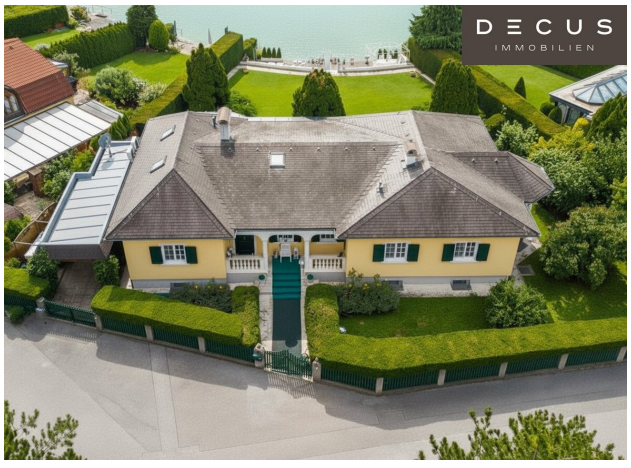



DECUS
IMMOBILIEN

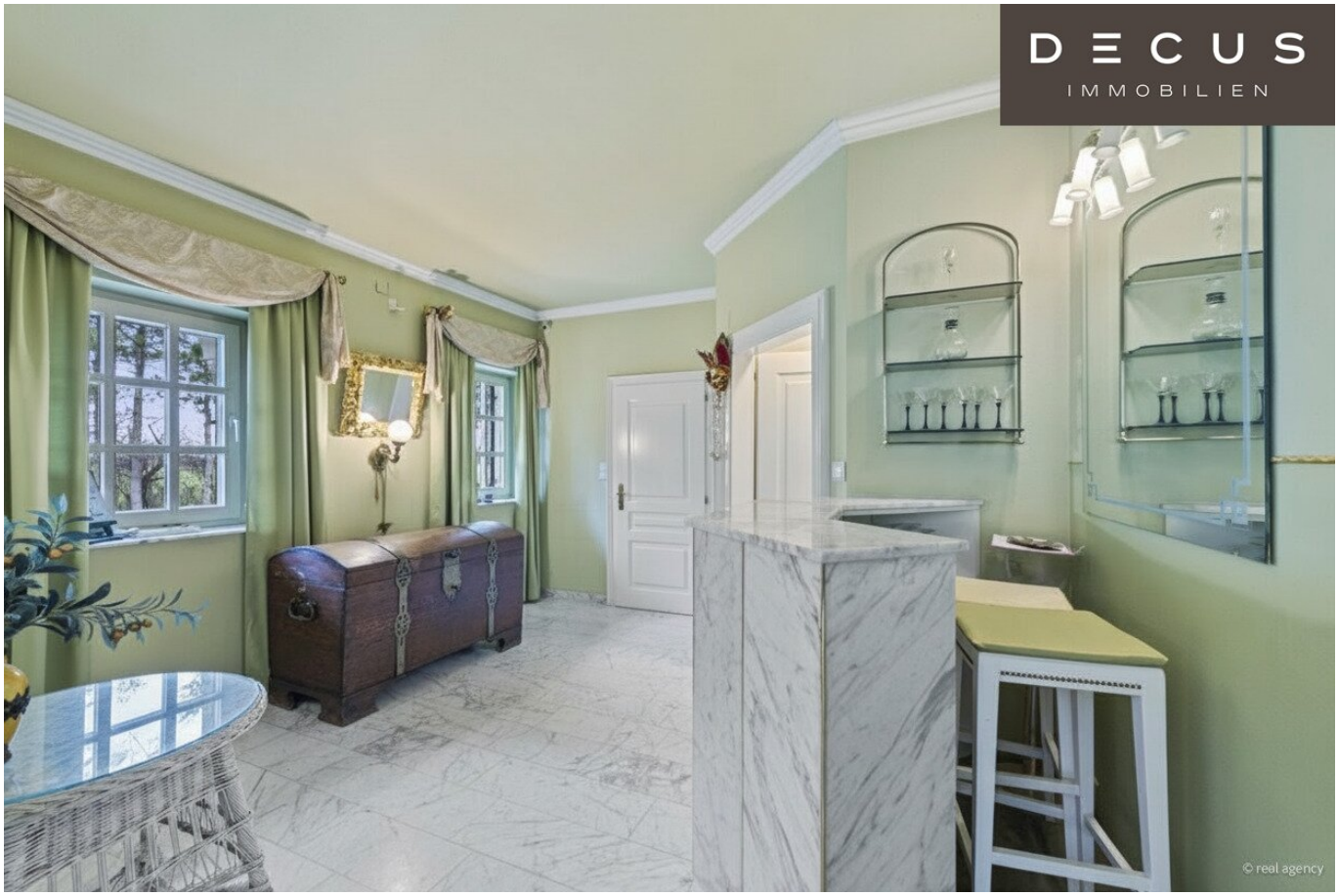

DECUS
IMMOBILIEN

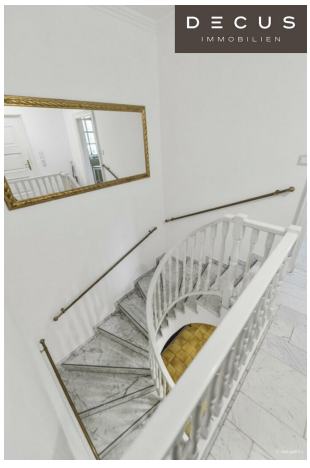

DECUS
IMMOBILIEN

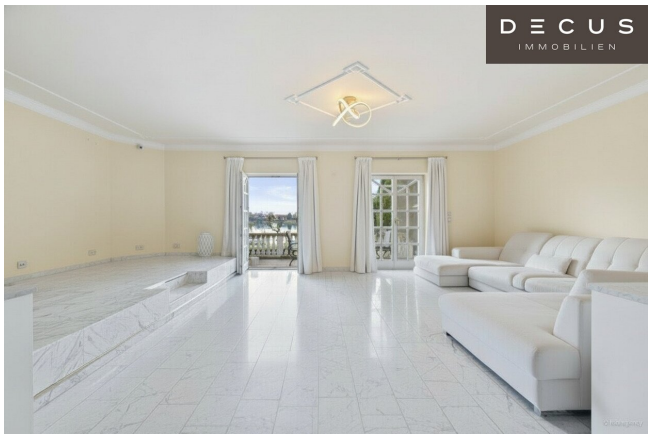

DECUS
IMMOBILIEN

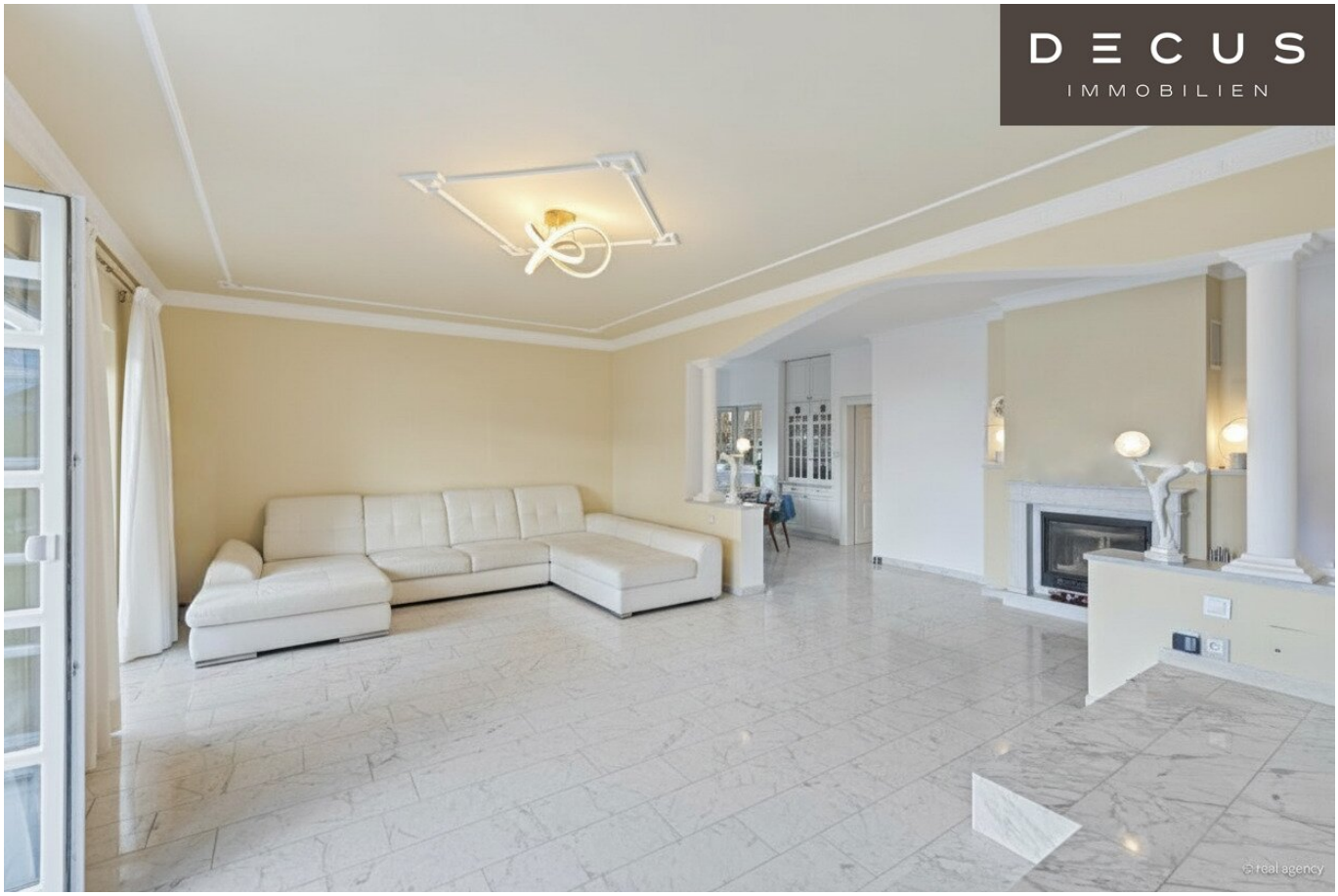

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
© real agency

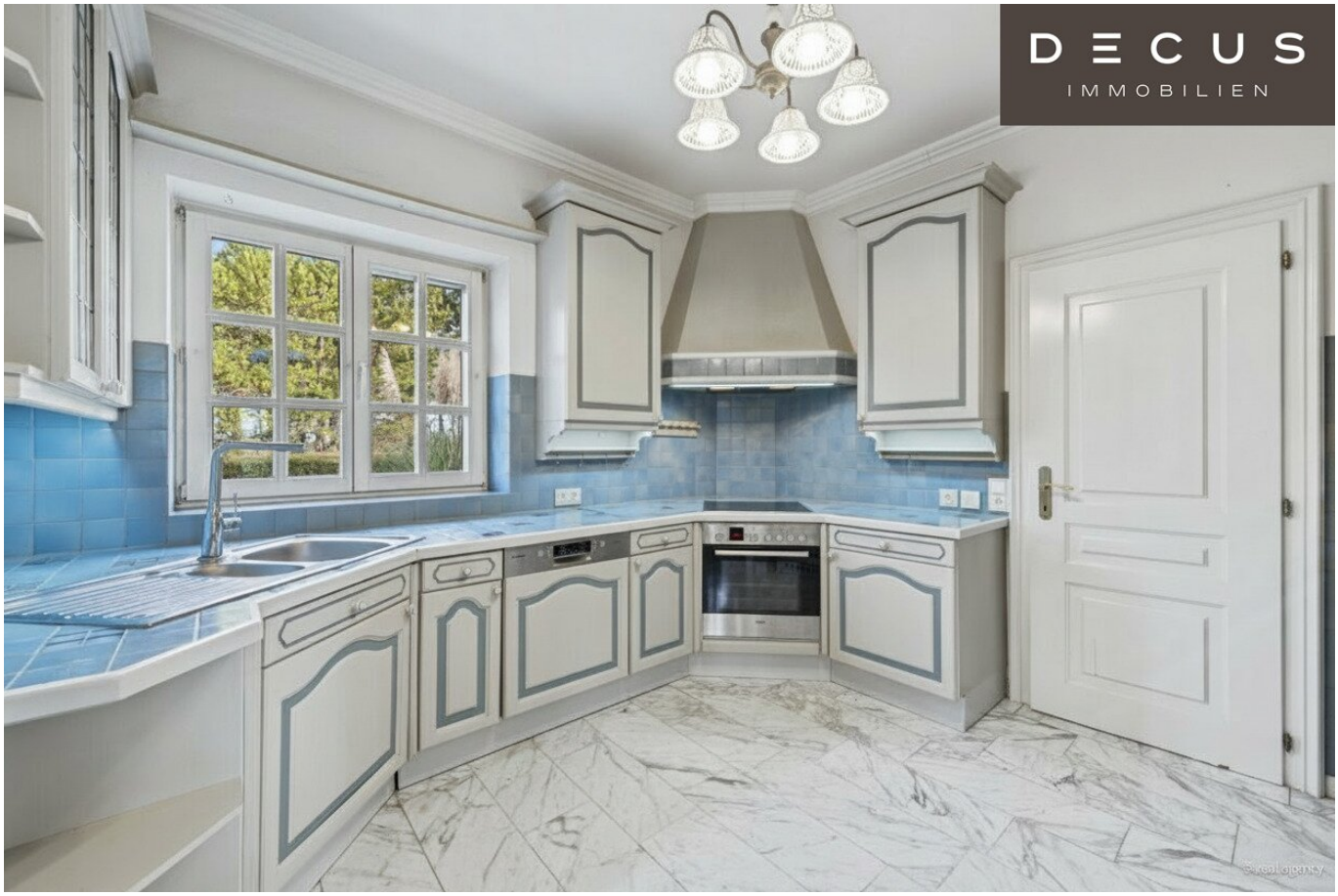

DECUS
IMMOBILIEN

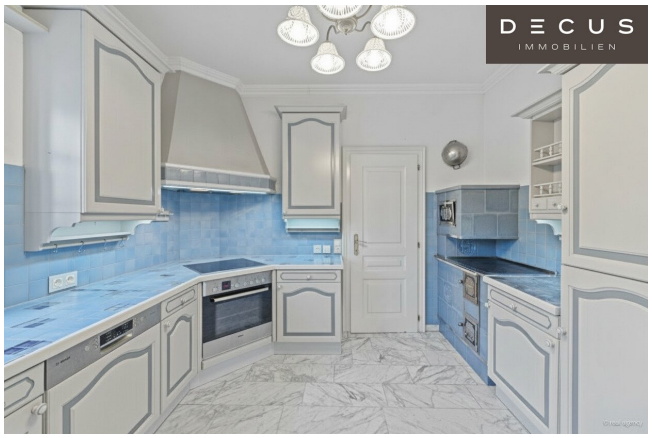

DECUS
IMMOBILIEN

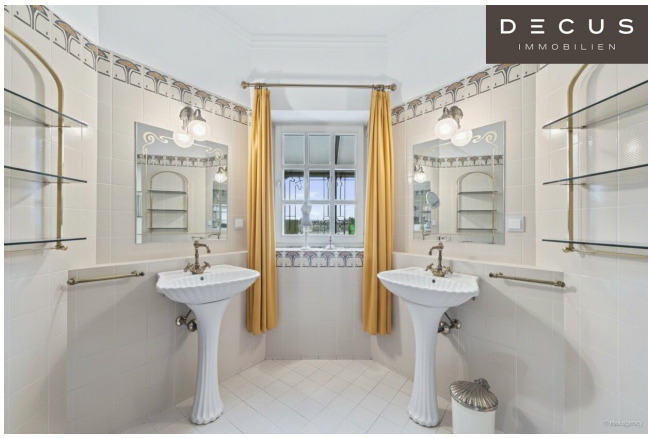

DECUS
IMMOBILIEN
real agency

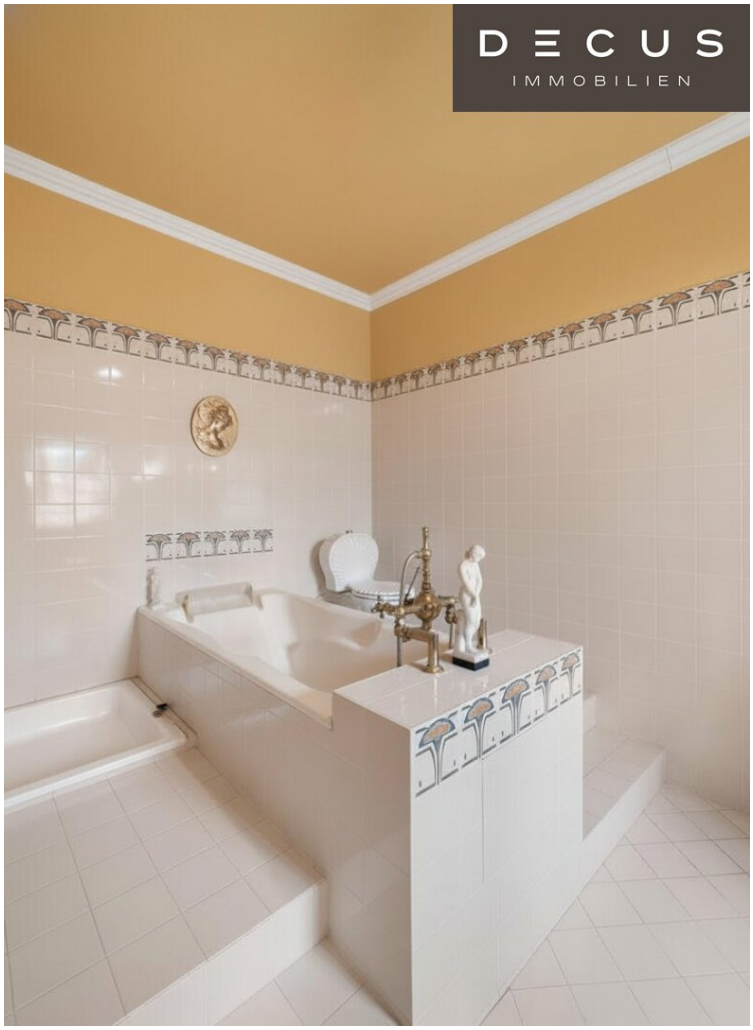

DECUS
IMMOBILIEN

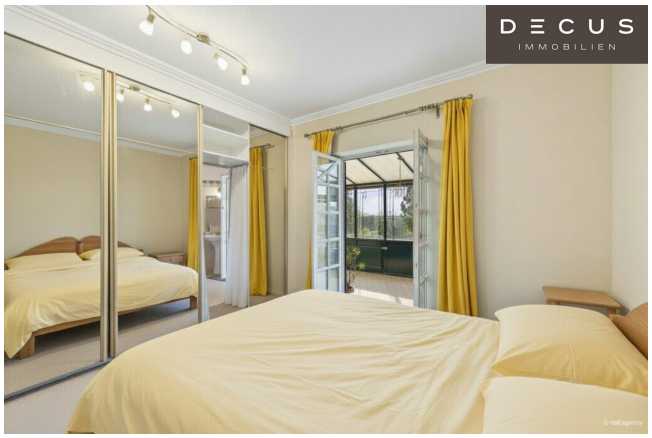

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

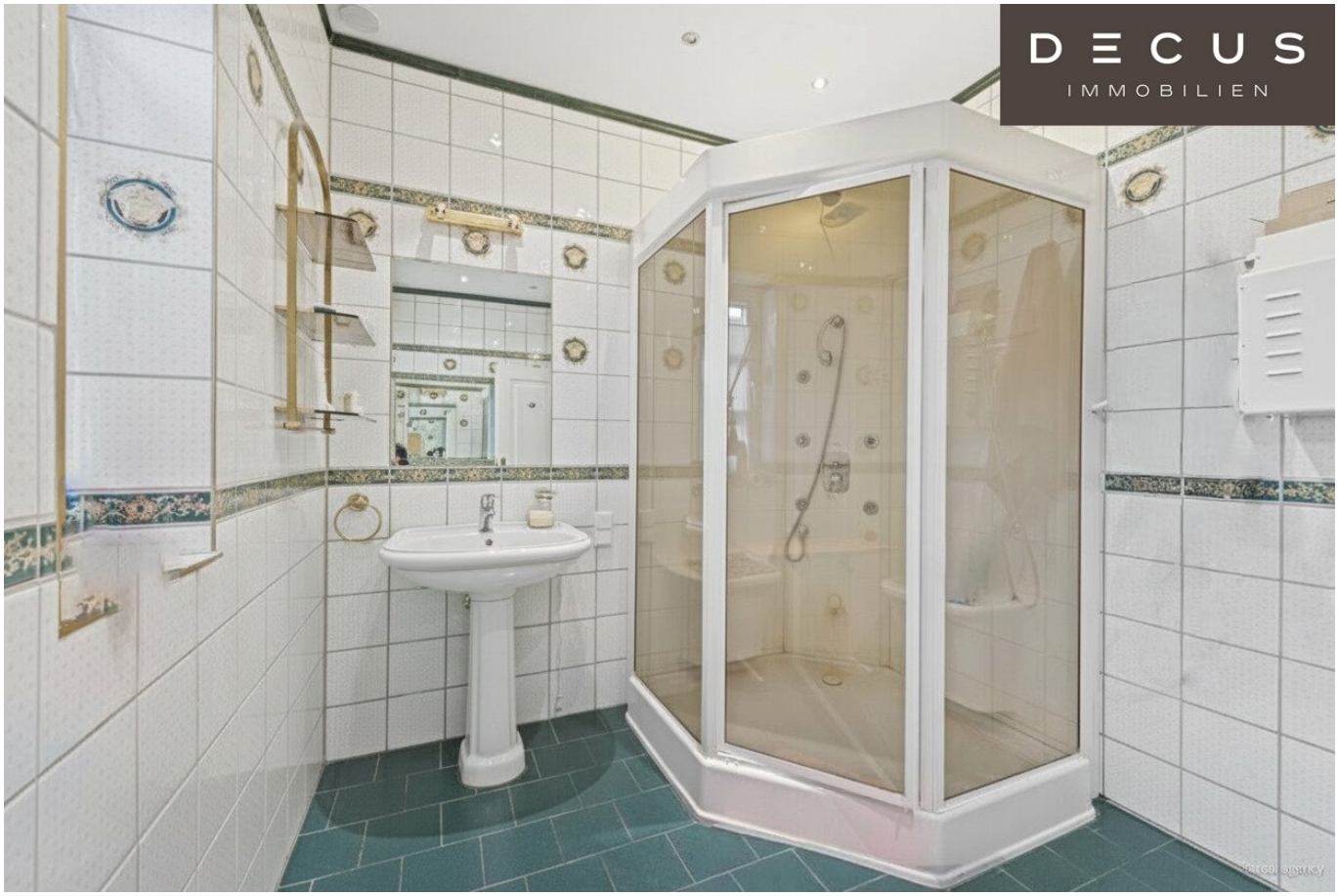

DECUS
IMMOBILIEN

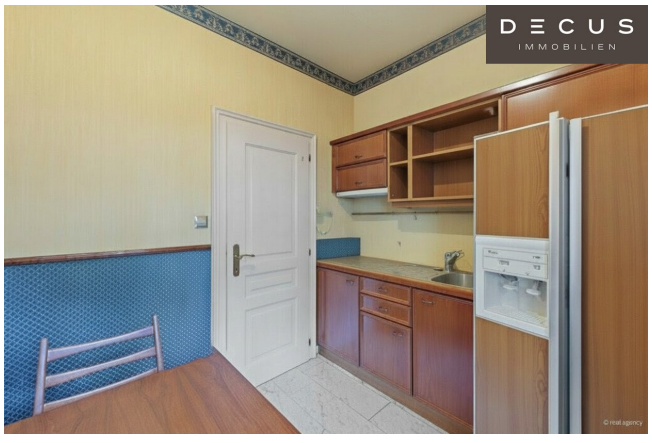

DECUS
IMMOBILIEN

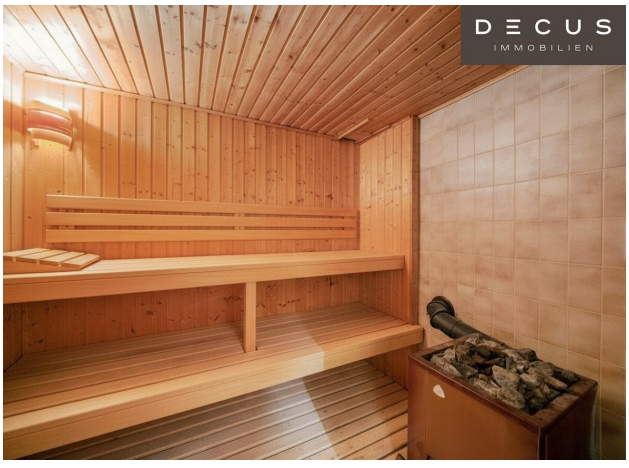


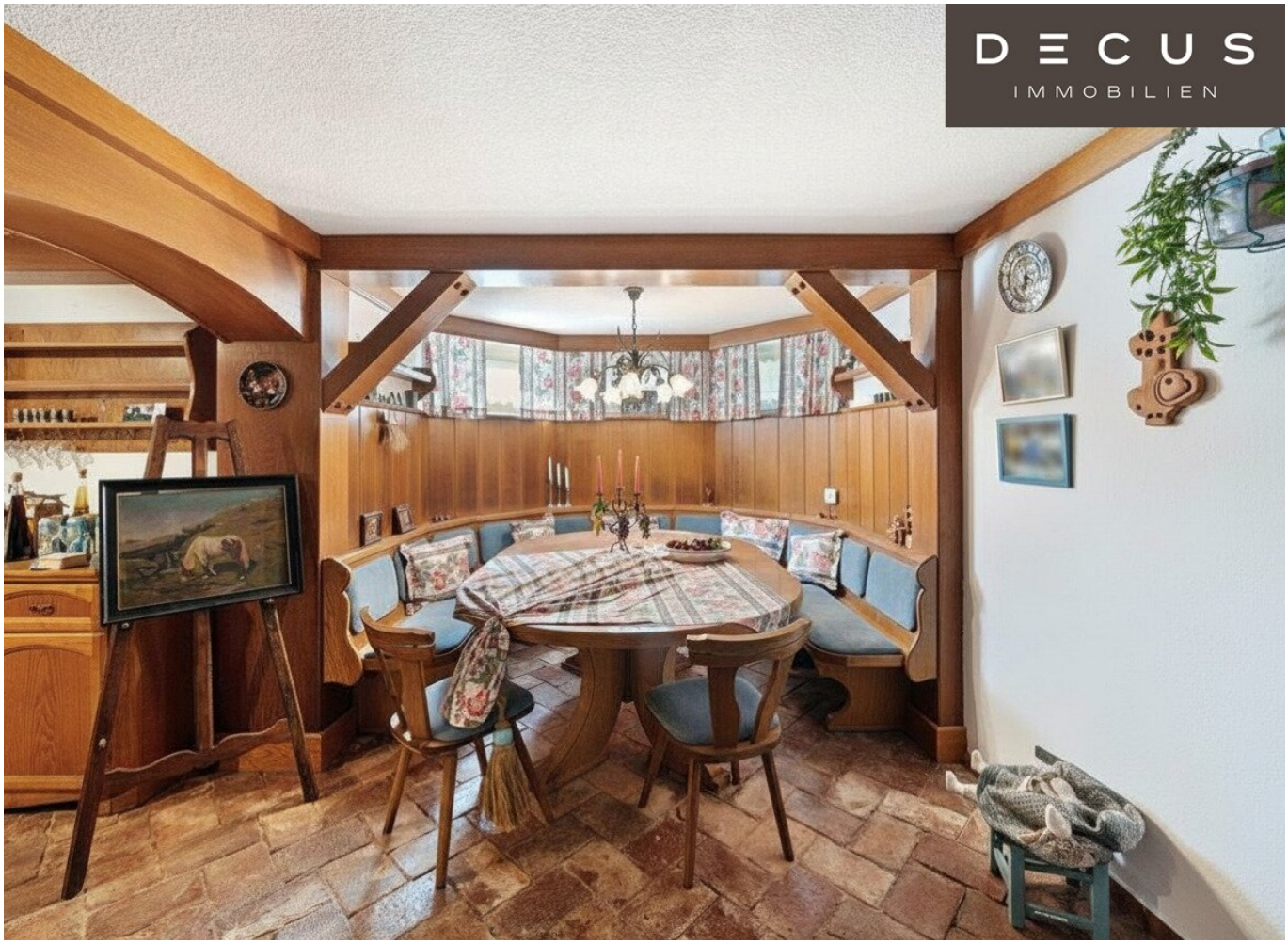


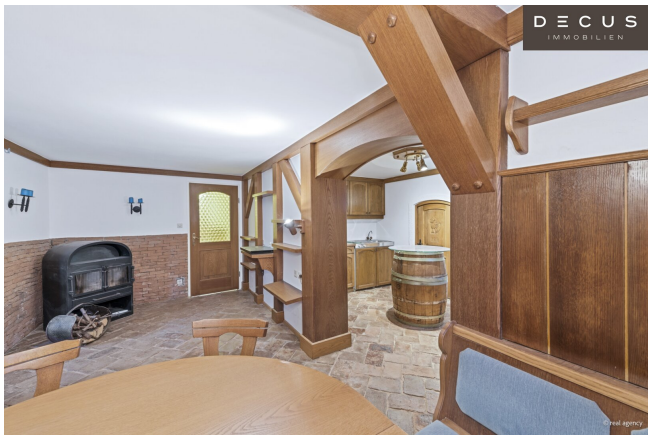


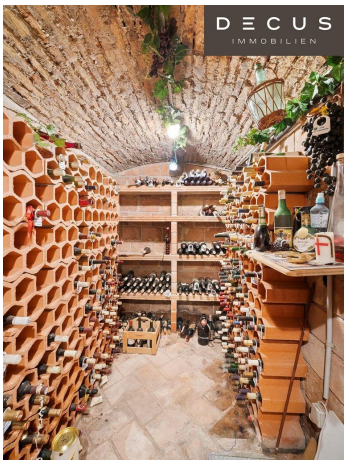













DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

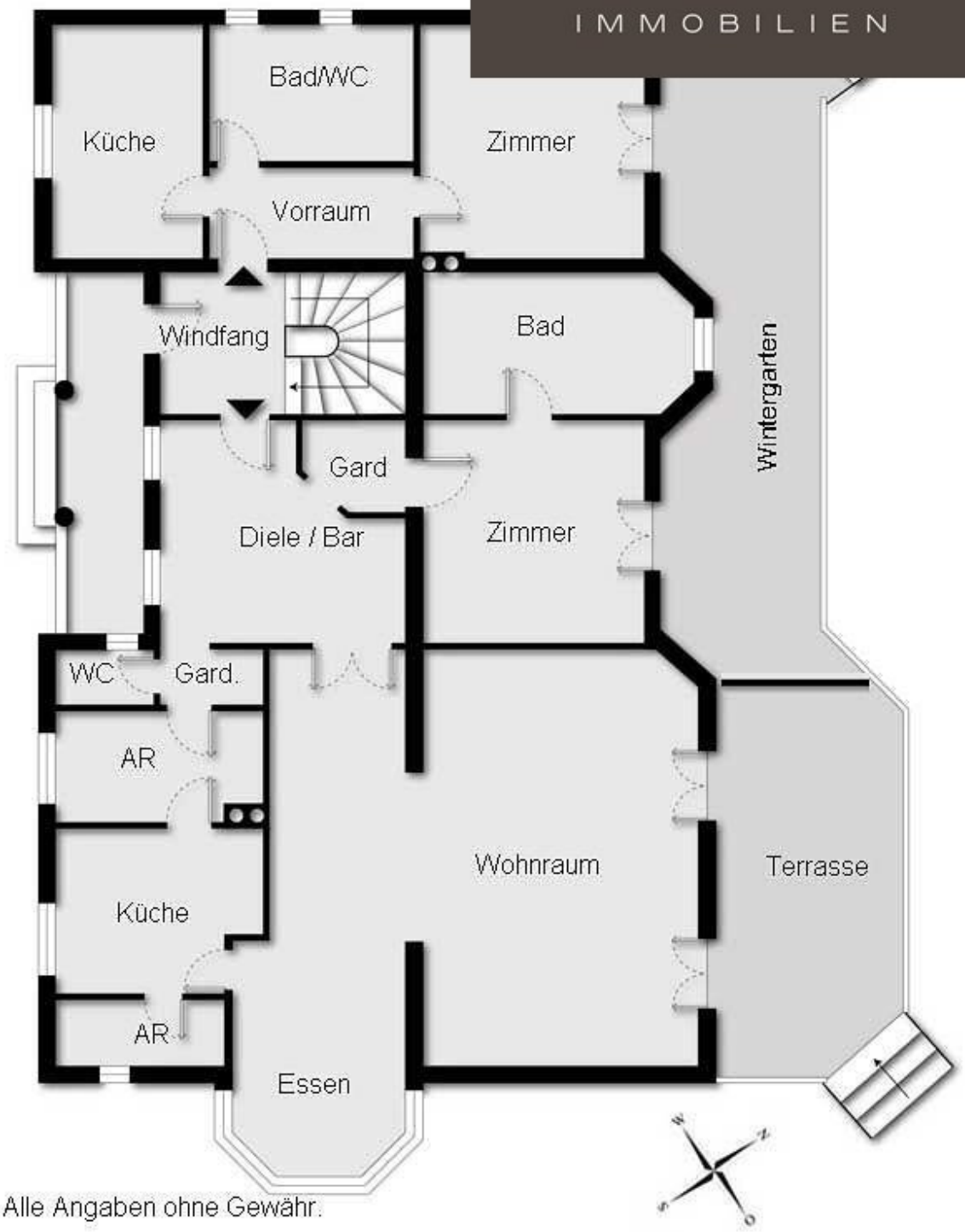

DECUS
IMMOBILIEN







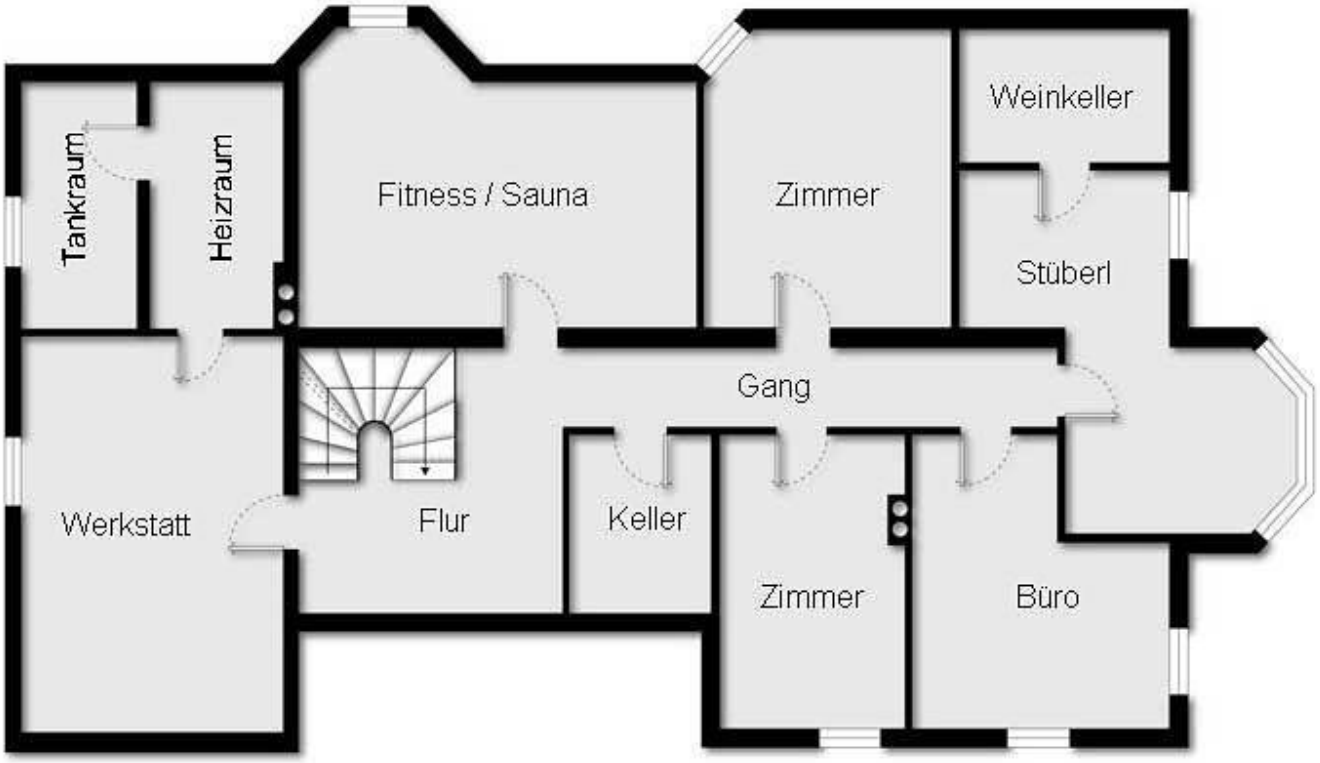
DECUS
IMMOBILIEN



Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.

DECUS
IMMOBILIEN

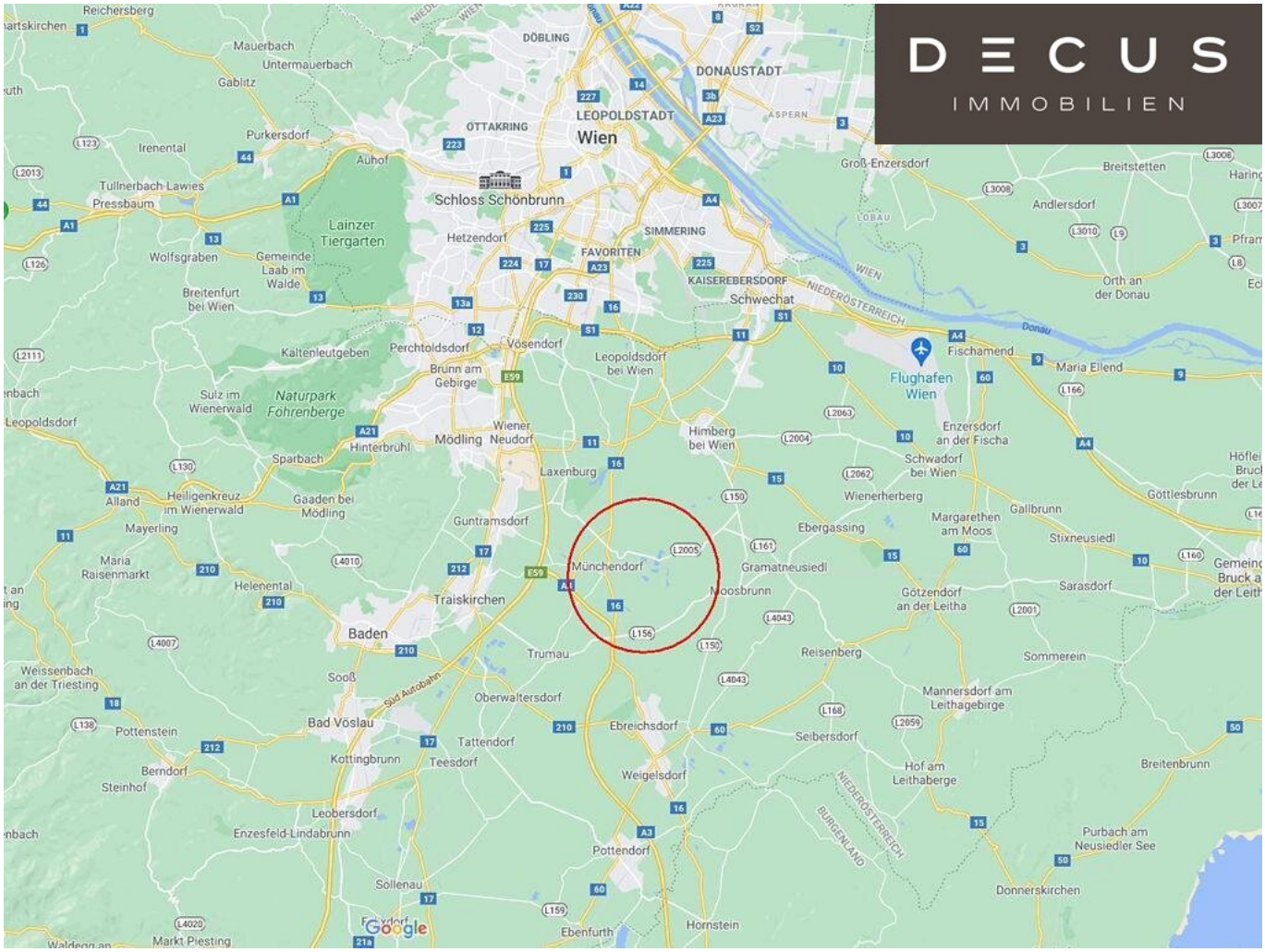
Kellergeschoss:



Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.


DECUS
IMMOBILIEN
1349/2
80
179
178
176
175
174
173
172
171
170
1349/2
1349/2
Babenbergersee II
37
38
40
41
42
43
44
45
46
1349/5
47-48
1349/5
1350/2
1481
1349/4
Pfaffenkörnl
1349/4
15
50
51


DECUS
IMMOBILIEN
Santorastr.
Velmerstr.
Wienerstraße
Velmerstr.
Gregorhof
Dürrsee
L2005
Babenbergersee II
Birkensee
Johann-Wurth G.
Münchendorf
Hauptstraße
Kirchfeldg.
Ober-Bregarten
Babenbergersee I
Großer
Gemeindesee
Kleiner
Gemeindesee
Feldg.
Am Kanal
Sportplatzstr.
Haidew.


DECUS
IMMOBILIEN
Wien
Schloss Schönbrunn
DÖBLING
DONAUSTADT
LEOPOLDSTADT
OTTAKRING
SIMMERING
FAVORITEN
KAISEREBERSDORF
Schwechat
Flughafen Wien
Fischamend
Baden
Bad Vöslau
Traiskirchen
Münchendorf
Laxenburg
Mödling
Hinterbrühl
Perchtoldsdorf
Brunn am Gebirge
Vösendorf
Leopoldsdorf bei Wien
Himberg bei Wien
Moosbrunn
Gramatneusiedl
Ebergassing
Wienerherberg
Schwadorf bei Wien
Enzersdorf an der Fischa
Maria Ellend
Orth an der Donau
Groß-Enzersdorf
Andlersdorf
Breitstetten
Lainzer Tiergarten
Naturpark Föhrenberge
Wolfsgraben
Pressbaum
Tullnerbach-Lawies
Purkersdorf
Irenental
Auhof
Hetzendorf
Gablitz
Mauerbach
Untermauerbach
Reichersberg
Kaltenleutgeben
Sulz im Wienerwald
Leopoldsdorf
Sparbach
Heiligenkreuz im Wienerwald
Gaaden bei Mödling
Mayerling
Alland
Maria Raisenmarkt
Helenental
Guntramsdorf
Traiskirchen
Trumau
Sooß
Oberwaltersdorf
Tattendorf
Teesdorf
Kottingbrunn
Pottenstein
Berndorf
Steinhof
Weissenbach an der Triesting
Leobersdorf
Enzesfeld-Lindabrunn
Söllenau
Markt Piesting
Ebenfurth
Pottendorf
Hornstein
Weigelsdorf
Ebreichsdorf
Reisenberg
Sommerein
Seibersdorf
Mannersdorf am Leithagebirge
Hof am Leithaberge
Götzendorf an der Leitha
Gallbrunn
Margarethen am Moos
Stixneusiedl
Sarasdorf
Göttlesbrunn
Breitenbrunn
Purbach am Neusiedler See
Donnerskirchen
Gemeinde Laab im Walde
Breitenfurt bei Wien
Aspern
Lobau
Donau
Niederösterreich
Burgenland
Süd Autobahn
Google

Objektbeschreibung

Bereits beim Ankommen empfängt einen die klassische Villa mit ihrem charakteristischen, sonnig leuchtenden **Schönbrunner-Gelb** und dem gepflegten Vorgarten**.** Das Grundstück ist wohl - aufgrund der idealen Südwest Lage sowie der Größe und Weite (Doppelgrund) das schönste der gesamten Babenbergerseen. Auch zusätzliche Parkplätze bietet der freie Platz davor. Über das grüne Gartentor gelangt man zum überdachten Eingangsbereich.

Der **private Seezugang** mit weitläufiger Uferterrasse, Liegebereichen und an schönen Tagen mit Blick bis auf den Schneeberg macht diese Liegenschaft zu einer echten Rarität – ein Platz zum Sonnenbaden, Schwimmen, Paddeln oder im Winter zum romantischen Eislaufen.

Ein großflächiger **Wintergarten**, eine separate **Einliegerwohnung**,
zwei **Versace-Badezimmer**, ein mit echten Buchenscheitern beheizter **Saunabereich**, ein **Weinkeller** sowie ein stimmungsvolles **Kellerstüberl** schaffen Komfort und Charakter auf höchstem Niveau.

Das gesamte Gebäude ist alarmgesichert und bietet zahlreiche Details, die Liebhaber hochwertiger Baukunst begeistern.

Ausstattung & Raumaufteilung

Erdgeschoss – Wohnen in sonniger Großzügigkeit

Durch den einladenden Windfang betritt man den zentralen Vorraum. Zur Rechten öffnet sich ein repräsentativer **Wohn- und Essbereich** mit offenem Kamin und herrlichen Blickachsen in den Parkgarten. Die angeschlossene **Küche** mit gemauertem Zusatzherd wird zum kulinarischen Herz des Hauses.

Ein **Schlafzimmer** mit eleganter Garderobe und einem stilvollen **en suite Bad von Versace** bildet den privaten Ruhebereich.

Wirtschaftsräume und ein praktischer Vorratsraum runden die Komfortzone ab.

Zur Linken des Vorraums befindet sich die charmante **Einliegerwohnung** – ideal für Gäste, Au-pair, Büro oder Mehrgenerationenwohnen. Von hier gelangt man in den großzügigen, **voll klimatisierten Wintergarten**, der nicht in die Wohnfläche eingerechnet ist und dennoch als vollwertiger zusätzlicher Wohnraum fungiert.

Wohnfläche EG: 157,82 m²

Nutzfläche EG: 256 m²

(inkl. Wintergarten 31 m² + 29 m² Terrasse, Carport 24 m², Badehütte 15 m²

Souterrain – Wellness, Arbeiten & gemütliches Beisammensein

Das Untergeschoss der Seevilla Elisabeth bietet außergewöhnlich viel Platz und vielseitige Nutzungen. Das Souterrain ist eine vollwertige Wohnnutzfläche.

• Sauna- & Fitnessraum (Holzsauna mit echter Scheitholzfeuerung)

• Werkstatt und technische Räume

• Büro sowie zwei zusätzliche Gäste- / Schlafzimmer

• Stimmungsvolles Kellerstüberl für Feste aller Art

• Klimatisierter Weinkeller für besondere Jahrgänge

Fläche Souterrain: 164,38 m²

Außenbereich

- Gartengeräte- und Badehaus dienen einerseits zum Aufbewahren aller Gerätschaften, Werkzeuge und Liegen, andererseits als Umkleidebereich für Gäste bei Aufenthalt im Freien.

- Carport zum Einstellen eines KFZ.

- Einfriedung straßenseitig mit doppelflügeligem Eingangsbereich und elektrisch betriebenem Tor.

- Hochwertige Pflanzen- und Heckenbereiche und sehr schön gestalteter Garten mit Sitzgruppen und Aufenthaltsbereich am See.

- Elektrisch betriebene große Markise zur Beschattung der Terrasse.

Bauweise (Innenausbau)

Türen

Hauseingangstüren hochwertig lackiert mit Glaslichten.

Innentüren: teilweise Holzdoppelflügeltürblätter mit geschliffenen Facettengläsern, teilweise Türblätter mit Rahmen und Füllungen, hochwertig mit teuren Beschlägen

Fenster

hochwertige Holzfenster, weiß lackiert mit Isolierverglasung und Fensterläden, Fensterbänke innen zum Teil Echtholzfensterbänke, zum Teil aus Keramikfliesen, Fensterbänke im Essbereich aus Marmor

Bodenbeläge

vorwiegend Marmorböden (gesamter Wohnbereich), Nassräume mit hochwertigen keramischen Fliesenbelag, generell sind alle Böden mit Fußbodenheizung versehen.

Wände

Nassräume (WC, Bad) keramische hochwertige Fliesenbeläge, alle Wohnräume wurden gespachtelt und mit farbigen Mineralanstrich versehen, teilweise mit hochwertigen Deckenhohlkehlen

Bauweise (Rohbau)

Fundierung

Fundamentplatte 18 cm auf Schotterrollierung mit horiztonaler Isolierung

Außenwände Souterraingeschoss

Schalsteine ausbetoniert mit außenliegender Wärmedämmung und vertikaler Feuchtigkeitsisolierung

Dach

hochwertige Schindeleindeckung

Zusammenfassung

Die *See Residence Elisabeth* ist eine Lakefront Villa, an dem sich mediterrane Leichtigkeit, Wiener Eleganz und See-Romantik vereinen. Ein Anwesen, das Emotionen weckt:

Sonnenreflexe auf dem Wasser, Dinner im Wintergarten, Abende am Kamin und Spaziergänge durch die parkähnliche Uferlandschaft.

Anmerkung zu den Fotos:

Da das Haus zur Zeit bewohnt ist, wurden die Fotos zum Teil bearbeitet, um private Gegenstände zu retuschieren. Die Fotos stammen aus unterschiedlichen Zeitpunkten, daher können Einrichtungsgegenstände und Ausstattung variieren. Das Exposé umfasst nur einen Teil der Fotos der zahlreichen Räume des Hauses. Gerne können weitere Fotos angefordert werden. Die Fotos geben keine Gewähr über den tatsächlichen Zustand der Liegenschaft.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <5.750m
Klinik <7.250m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.250m
Schule <2.250m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.250m
Bäckerei <2.250m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige
Bank <2.250m
Geldautomat <5.750m
Post <2.500m
Polizei <5.750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <4.250m
Straßenbahn <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap