Designvilla mit separatem Bürobereich, 15 Meter-Pool und großer Garage



Objektnummer: 5411

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2604 Theresienfeld
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	438,25 m²
Nutzfläche:	726,11 m²
Bürofläche:	29,97 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Garten:	320,73 m²
Keller:	287,86 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	1.970.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.713,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




LIFESTYLE
PROPERTIES





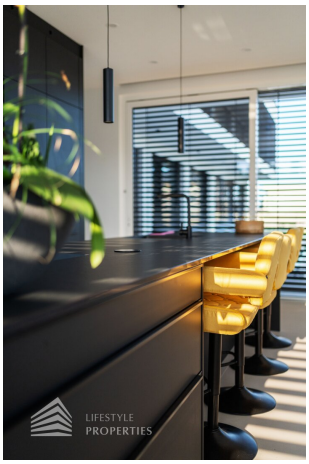

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

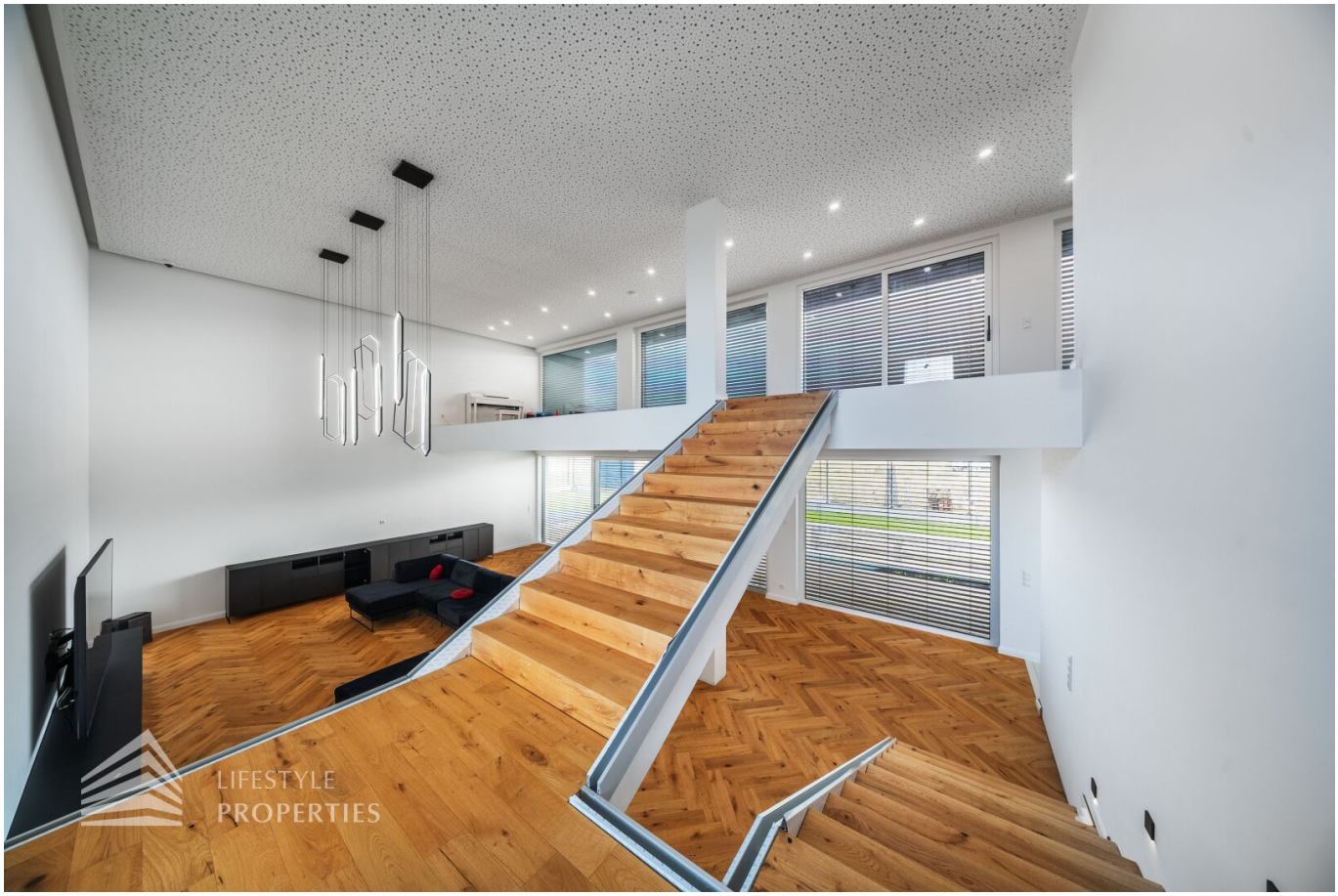





LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

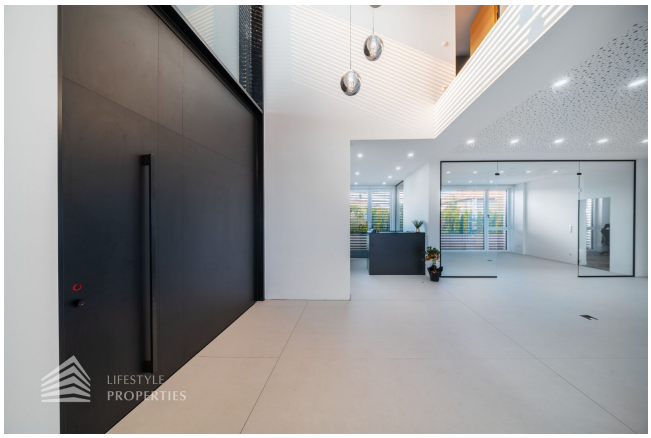

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

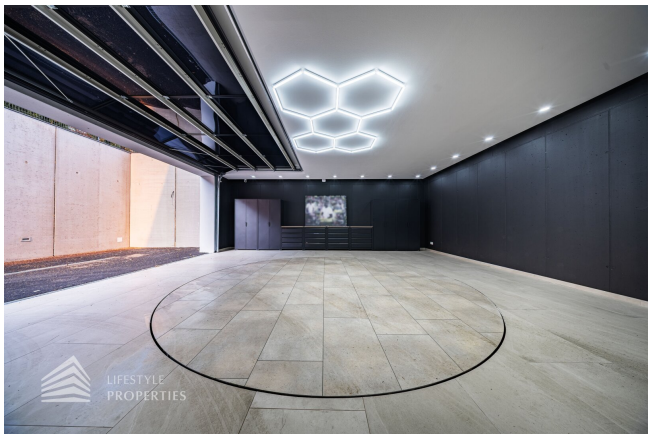

LIFESTYLE
PROPERTIES

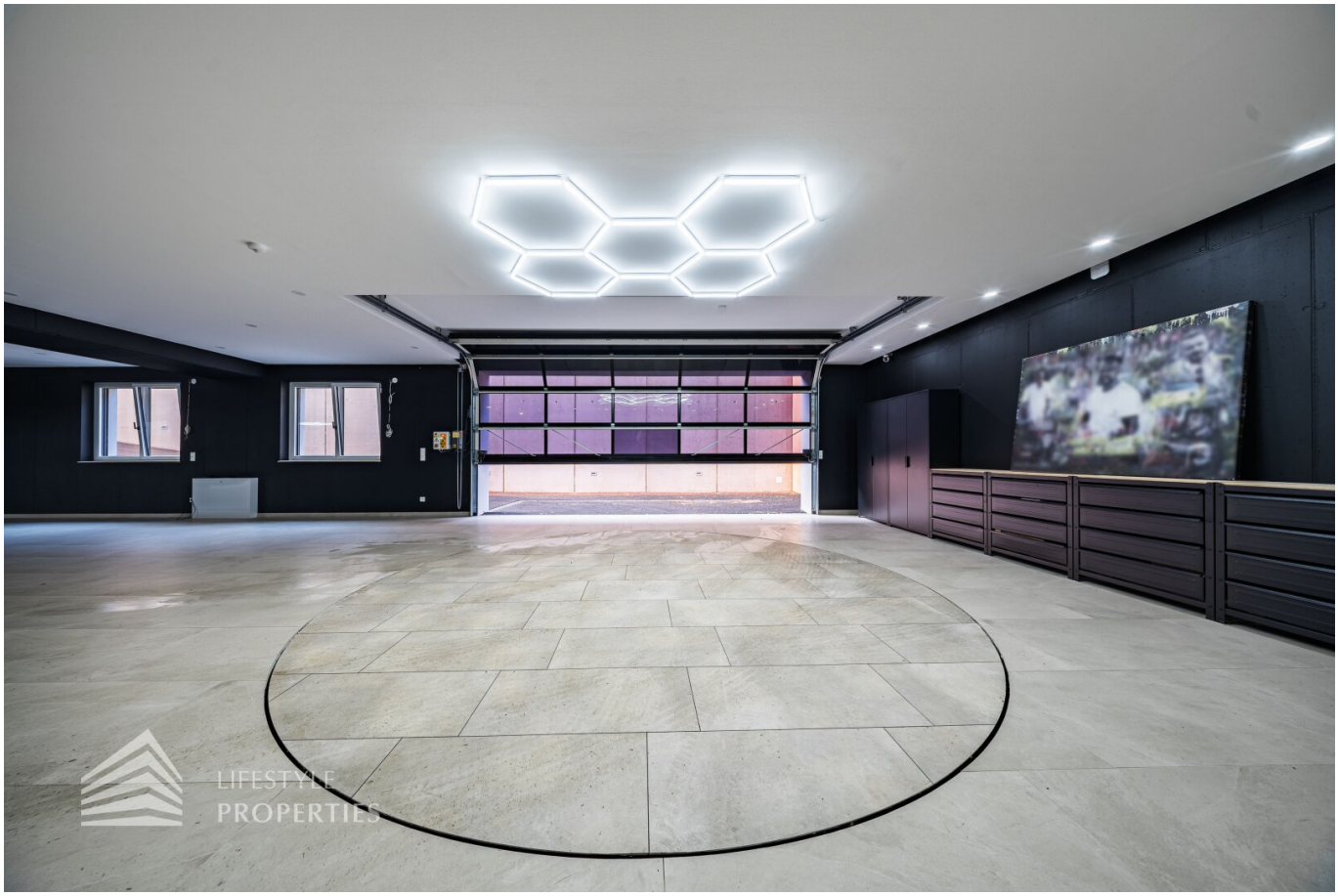

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

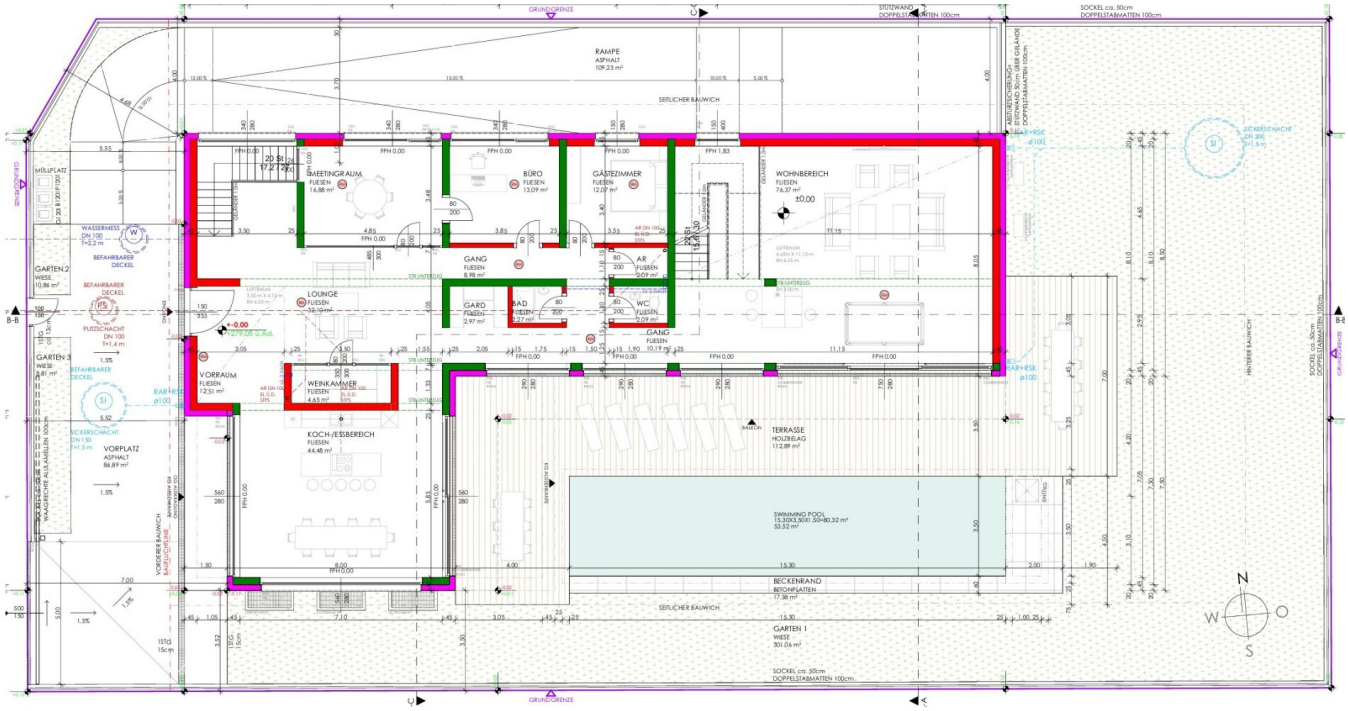

LIFESTYLE
PROPERTIES

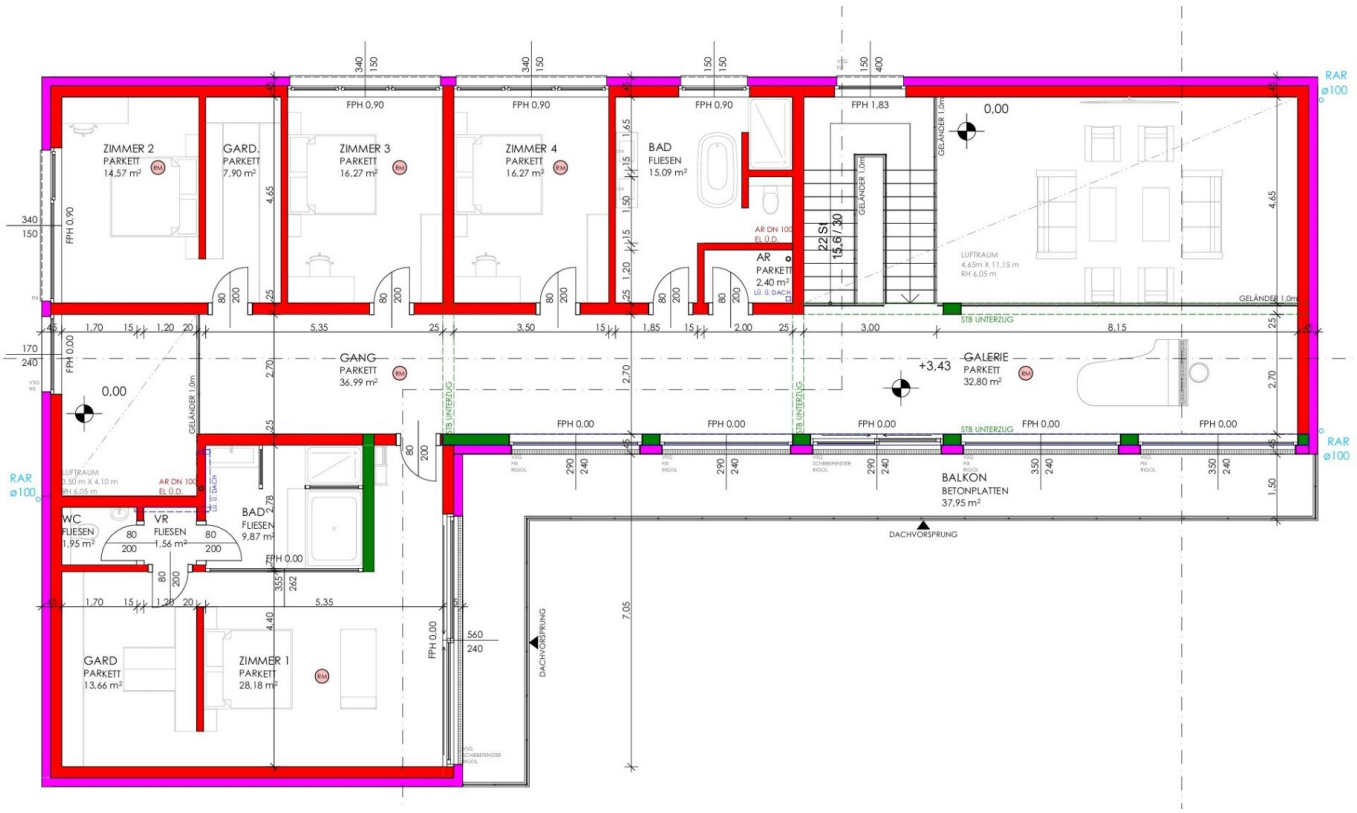

LIFESTYLE
PROPERTIES

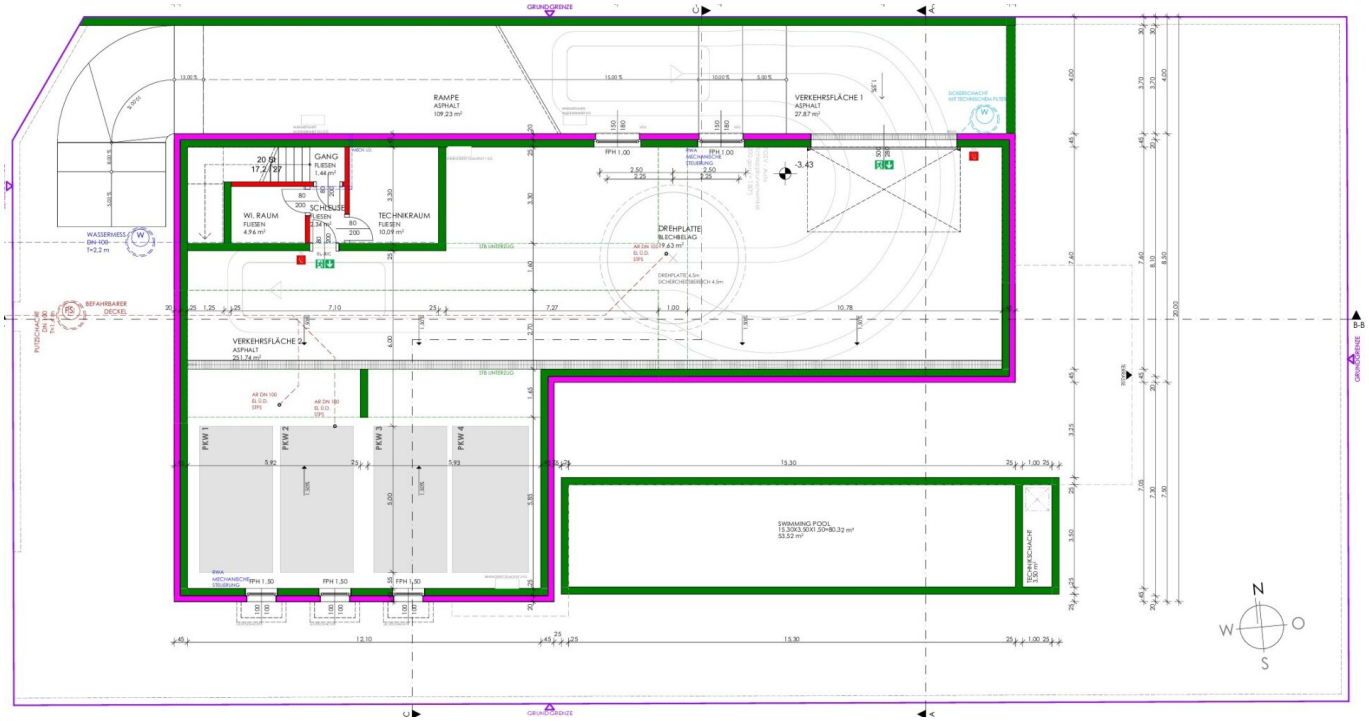

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


TESY
LIFESTYLE
PROPERTIES


GRUNDGRENZE
STÜTZWAND DOPPELSTABMATTEN 100cm
SOCKEL ca. 50cm DOPPELSTABMATTEN 100cm
RAMPE ASPHALT 109.23 m²
SEITLICHER BAUWICH
ABSTURZSICHERUNG ALS GELÄNDER DOPPELSTABMATTEN 100cm
MÜLLPLATZ
GARTEN 2 WIESE 10.86 m²
GARTEN 3 WIESE 41 m²
WASSERMESS DN 100 T=2.2 m
BEFAHRBARER DECKEL
PUTZSCHACHT DN 150 T=1.4 m
SICKERSCHACHT DN 150 T=1.0 m
VORPLATZ ASPHALT 86.89 m²
WAAGRECHTE ALU-LAMELLEN 100cm
VORDERER BAUWICH
ZUFAHRT ZU ACKER
GREETINGRAUM FLIESEN 16.88 m²
BÜRO FLIESEN 13.09 m²
GÄSTEZIMMER FLIESEN 12.07 m²
WOHNBEREICH FLIESEN 74.37 m²
±0.00
GANG FLIESEN 8.98 m²
GARD FLIESEN 2.97 m²
BAD FLIESEN 3.27 m²
AR FLIESEN 2.09 m²
WC FLIESEN 2.09 m²
GANG FLIESEN 10.19 m²
LOUNGE FLIESEN 32.10 m²
±0.00 = 279.05 ü.A.S.
VORRAUM FLIESEN 12.51 m²
WEINKAMMER FLIESEN 4.65 m²
KOCH-/ESSBEREICH FLIESEN 44.48 m²
TERRASSE HOLZBELAG 112.89 m²
SWIMMING POOL 15.30X3.50X1.50=80.32 m³ 53.52 m²
BECKENRAND BETONPLATTEN 17.38 m²
GARTEN 1 WIESE 301.06 m²
SOCKEL ca. 50cm DOPPELSTABMATTEN 100cm
HINTERER BAUWICH
BAR+RSK ø100
BAR+RSK ø160
SI
FPH 0.00
FPH 1.83
STRUNTERZUG
N
W
O
S


ZIMMER 2
PARKETT
14.57 m²
GARD.
PARKETT
7.90 m²
ZIMMER 3
PARKETT
16.27 m²
ZIMMER 4
PARKETT
16.27 m²
BAD
FLIESEN
15.09 m²
AR
PARKETT
2.40 m²
ü. U. DACH
AR DN 100
EL Ü.D.
22 St
15.16 / 30
GELÄNDER 1.0m
LUFTRAUM
4.65m X 11.15 m
RH 6.05 m
0,00
FPH 0.90
FPH 1.83
RAR
ø100
GANG
PARKETT
36.99 m²
+3,43
GALERIE
PARKETT
32.80 m²
STB UNTERZUG
FPH 0.00
LUFTRAUM
4.50 m X 4.10 m
RH 4.05 m
AR DN 100
EL Ü.D.
WC
FLIESEN
1.95 m²
VR
FLIESEN
1.56 m²
BAD
FLIESEN
9.87 m²
BALKON
BETONPLATTEN
37.95 m²
DACHVORSPRUNG
GARD
PARKETT
13.66 m²
ZIMMER 1
PARKETT
28.18 m²


GRUNDGRENZE
RAMPE
ASPHALT
109,23 m²
VERKEHRSFLÄCHE 1
ASPHALT
27,87 m²
GANG
FLIESEN
1,44 m²
WI. RAUM
FLIESEN
4,96 m²
SCHLEUSE
FLIESEN
1,52 m²
TECHNIKRAUM
FLIESEN
10,09 m²
DREHPLATTE
BLECHBELAG
9,63 m²
VERKEHRSFLÄCHE 2
ASPHALT
261,74 m²
PKW 1
PKW 2
PKW 3
PKW 4
SWIMMING POOL
15,30X3,50X1,50=80,32 m³
53,52 m²
TECHNIKSCHACHT
BEFAHRBARER DECKEL
WASSERMESS-EIN-100-1"=2,2 m
B-B
N
O
S
W

Objektbeschreibung

Designer-Villa in Theresienfeld mit Pool, separatem Bürobereich und Sammlergarage

Zusätzlich zum ausgeschriebenen Kaufpreis ist eine Inventar-Ablöse zu bezahlen. Für die noch ausstehenden Arbeiten zur Fertigstellung der Villa sind darüber hinaus rund 100.000 Euro einzuplanen.

Auf einem rund 1.068 m² großen Grundstück in Theresienfeld verbindet diese moderne Villa großzügiges Wohnen mit einem eigenen Bereich für Büro und Besprechungen. Raumhohe Glasflächen, klare Linien und der offene Blick in den Garten prägen die Architektur.

Wohnen mit Blick auf Garten und Pool

Schon vom Entrée reicht der Blick durch die Villa bis in den Garten. Der rund 76 m² große Wohnbereich schließt an den über 44 m² großen Koch- und Essbereich an. Großformatige Schiebeelemente öffnen beide Räume zur weitläufigen Terrasse. Im Mittelpunkt des Außenbereichs steht der über 15 Meter lange Swimmingpool.

Das Obergeschoss ist den privaten Räumen vorbehalten. Vier großzügige Zimmer, zwei Badezimmer, eine Galerie sowie Ankleide- und Garderobenbereiche bieten Platz für die Familie. Ein weitläufiger Balkon ergänzt diese Ebene.

Eigener Bereich für Büro und Besprechungen

Ein eigener Bürobereich und ein separater Besprechungsraum ermöglichen es, Kunden und Geschäftspartner im Haus zu empfangen. Arbeitsräume und private Wohnbereiche sind räumlich voneinander getrennt.

Rund 271 m² für Fahrzeuge

Unter der Villa steht eine rund 271 m² große Fahrzeugfläche mit integrierter Drehplatte zur Verfügung. Sie bietet Platz für eine private Sportwagen- oder Oldtimersammlung ebenso wie für einen betrieblichen Fuhrpark. Insgesamt verfügt das Anwesen über rund 438 m² oberirdische Wohn- und Nutzfläche sowie eine zusätzliche Fahrzeug- und Technikebene von über 318 m².

Die Lage in Theresienfeld verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zu Wiener Neustadt und der guten Erreichbarkeit von Wien.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere

vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stephan Wallner

national - Tel: 0664 5228831

international - Tel: +43 664 5228831

e-mail: wallner@lifestyle-properties.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.000m
Universität <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap