

Exklusive Designvilla mit Firmensitz, 15-Meter-Pool & 271 m² Fahrzeuggarage



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:	2.640.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.635,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

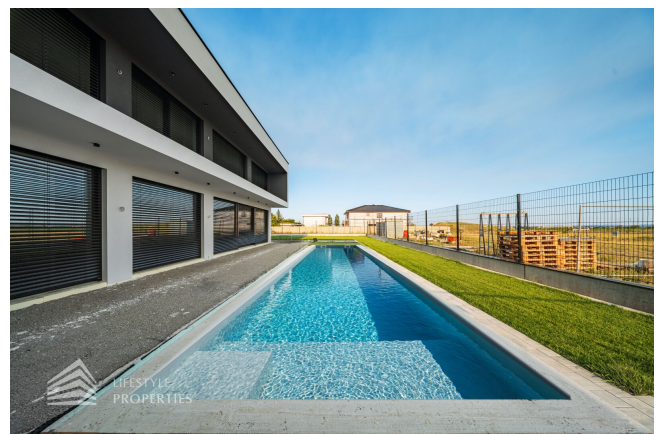
Ihr Ansprechpartner





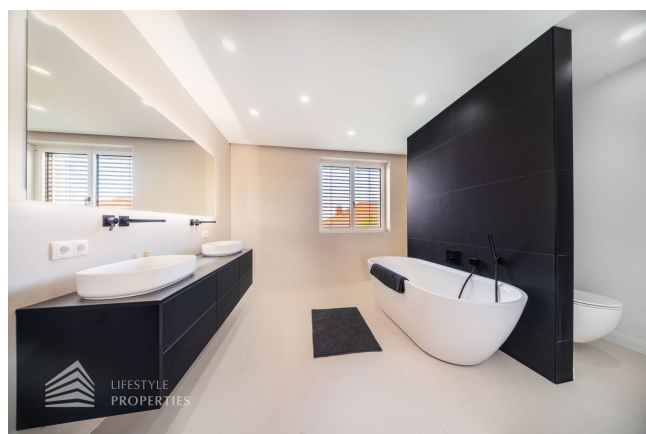


















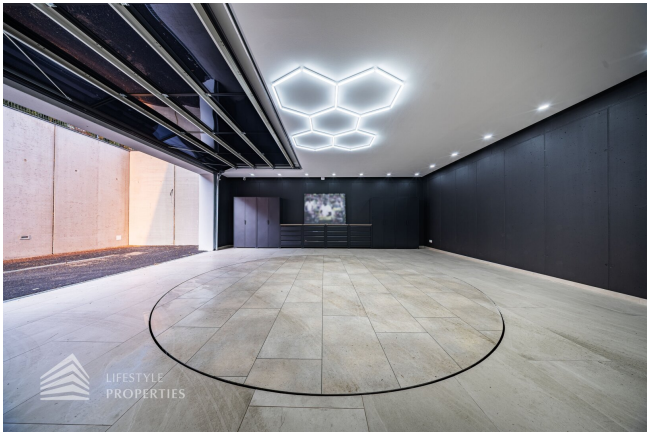








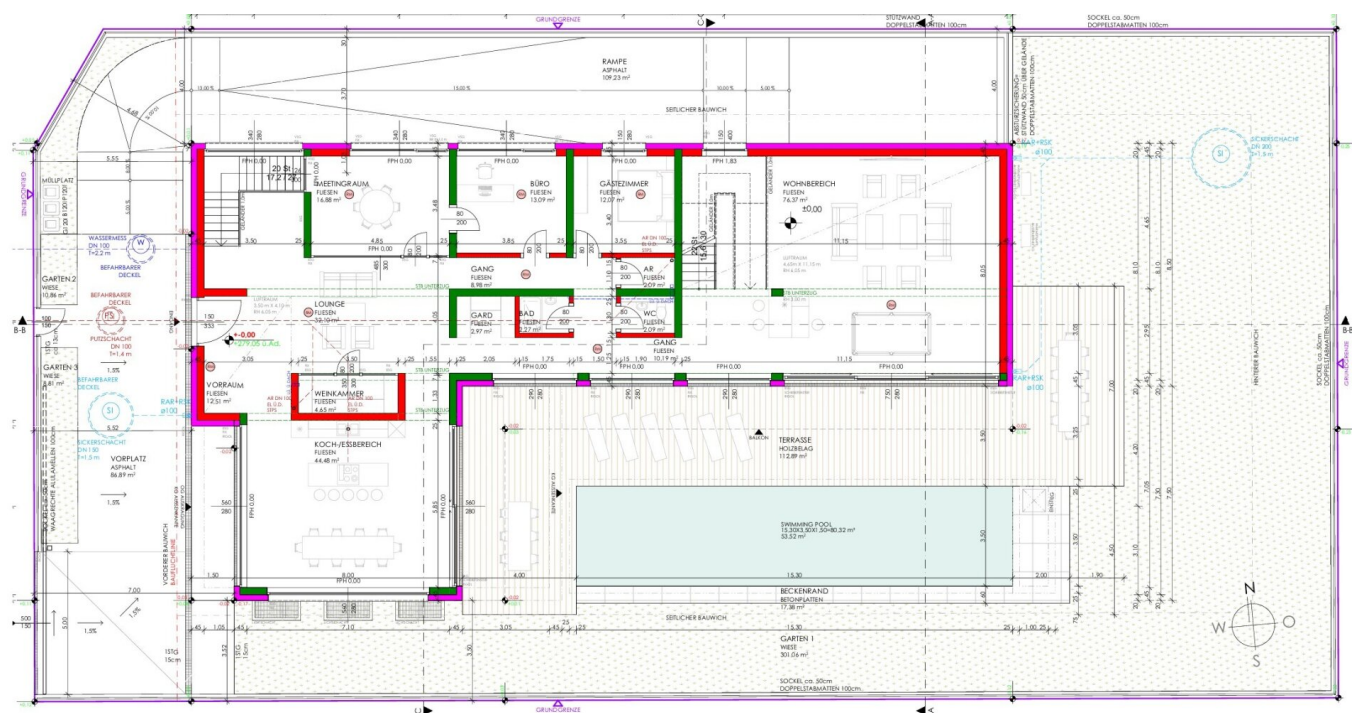


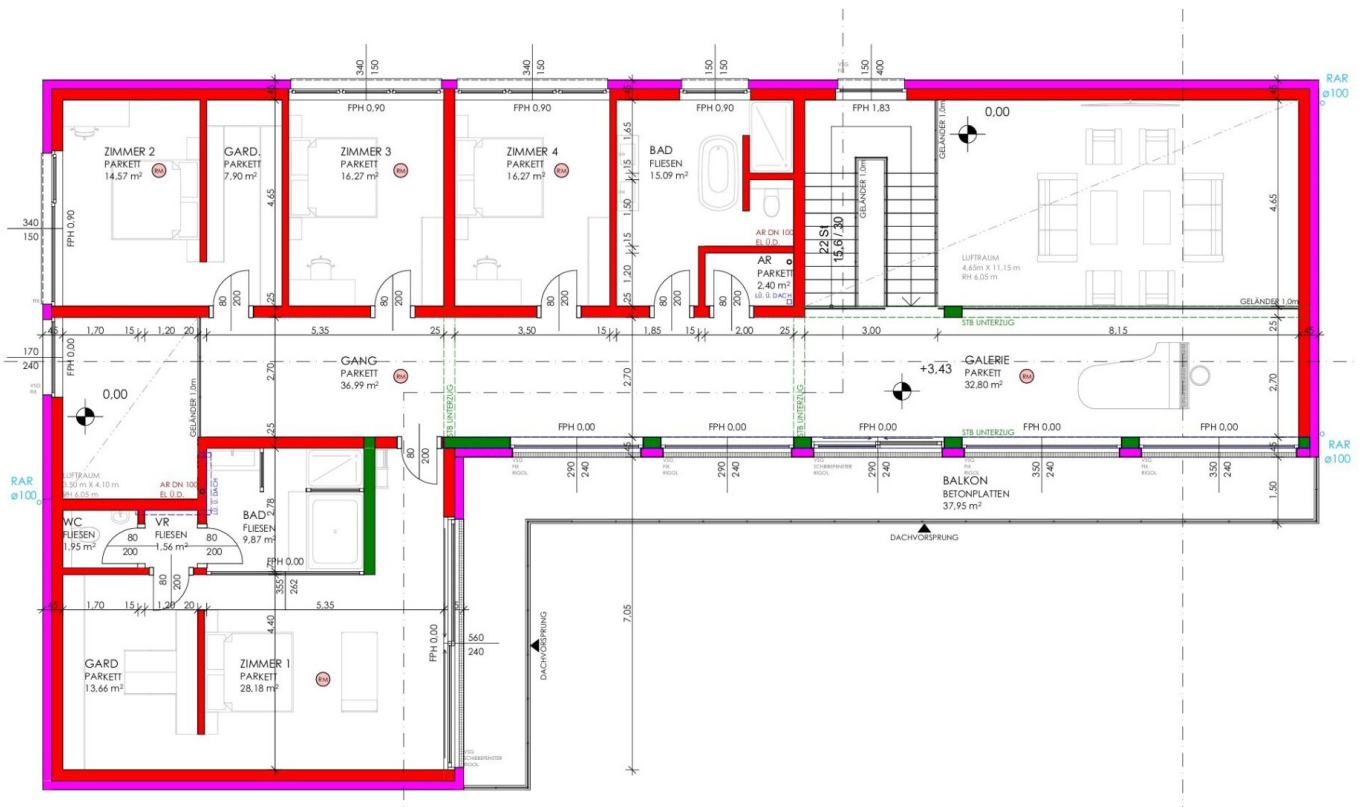


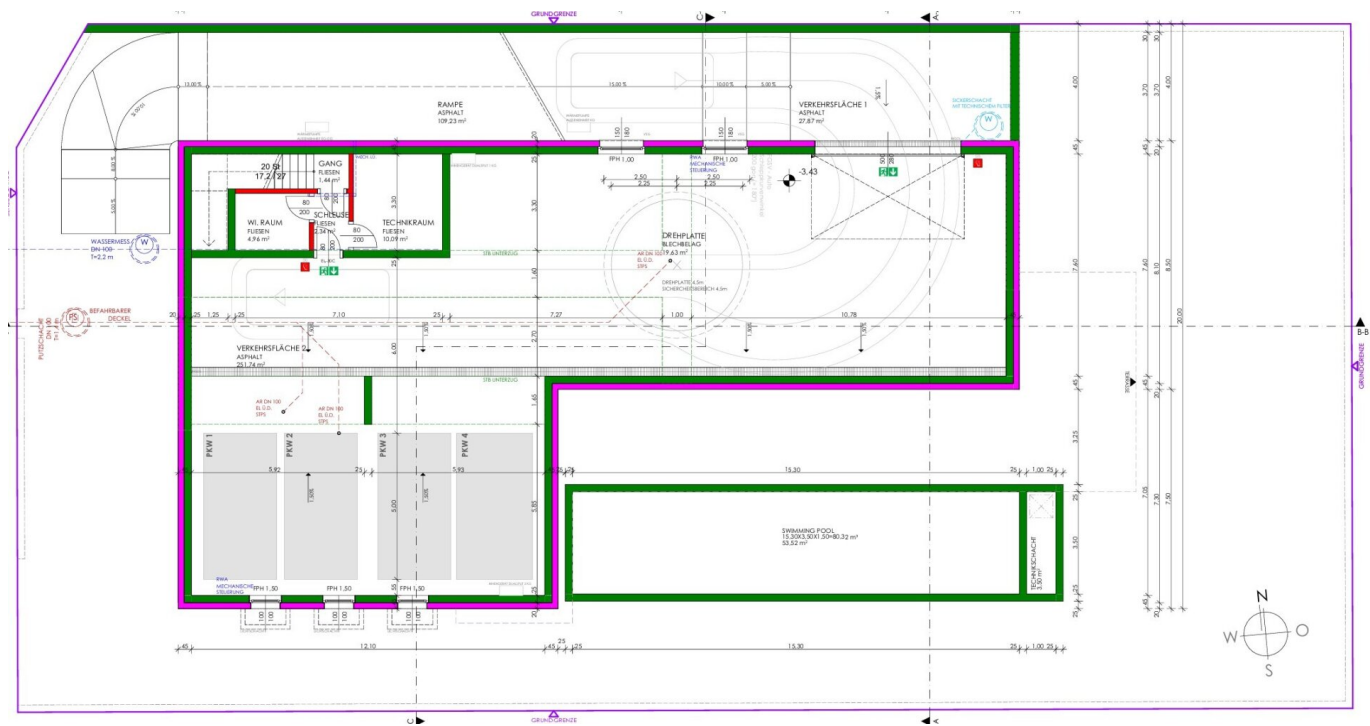












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne Designer-Villa, es gibt Immobilien die höchste Ansprüche an Wohnen, Arbeiten und Repräsentation erfüllen.

Auf einem rund 1.068 m² großen Grundstück entstand ein außergewöhnliches Anwesen mit ca. 726 m² Nutzfläche. Großzügige Glasflächen, klare Linien, beeindruckende Raumhöhen und hochwertige Materialien prägen die Architektur und verleihen der Villa ihren repräsentativen und zugleich zurückhaltenden Charakter.

Die besondere Raumorganisation ermöglicht es, exklusives Wohnen und professionelles Arbeiten miteinander zu verbinden, ohne dass eines das andere beeinträchtigt.

Wohnen mit Weitblick

Bereits das großzügige Entrée eröffnet den Blick durch die Villa bis in den Garten. Das Herzstück bildet der rund 76 m² große Wohnbereich gemeinsam mit dem über 44 m² großen Koch- und Essbereich. Großformatige Schiebeelemente verbinden die Räume nahezu nahtlos mit der weitläufigen Terrasse.

Im Mittelpunkt des Außenbereichs steht der über 15 Meter lange Swimmingpool, der dem Anwesen den Charakter eines privaten Boutique-Resorts verleiht.

Das Obergeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich mit vier großzügigen Zimmern, zwei stilvollen Badezimmern, Galerie, Ankleide- und Garderobenbereichen sowie einem weitläufigen Balkon.

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Ein eigener Bürobereich und ein separater Meetingraum schaffen eine professionelle Arbeitsumgebung innerhalb der Villa. Damit bietet das Anwesen außergewöhnliche Möglichkeiten für Unternehmer, Family Offices, Kanzleien oder als repräsentativer Unternehmenssitz.

Automobile Leidenschaft

Ein besonderes Highlight befindet sich unter der Villa: Rund 271 m² Fahrzeugfläche mit integrierter Drehplatte bieten außergewöhnlichen Raum für Sportwagen, Oldtimer, Fahrzeugsammlungen oder eine exklusive Unternehmensflotte.

Mit rund 438 m² oberirdischer Wohn- und Nutzfläche sowie einer zusätzlichen Fahrzeug- und Technischebene von über 318 m² geht dieses Anwesen weit über die Möglichkeiten einer klassischen Villa hinaus.

Theresienfeld verbindet Privatsphäre und Ruhe mit einer sehr guten Erreichbarkeit von Wiener Neustadt und Wien – ideale Voraussetzungen für eine außergewöhnliche private Residenz ebenso wie für die Verbindung von Wohnen und Unternehmensstandort.

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](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: wallner@lifestyle-properties.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.000m
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