

Exklusive Luxusvilla in traumhafter Lage - Top Angebot



Objektnummer: 2142/22590

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m ²
Nutzfläche:	238,51 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	262,92 m ²
Keller:	62,92 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,32 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

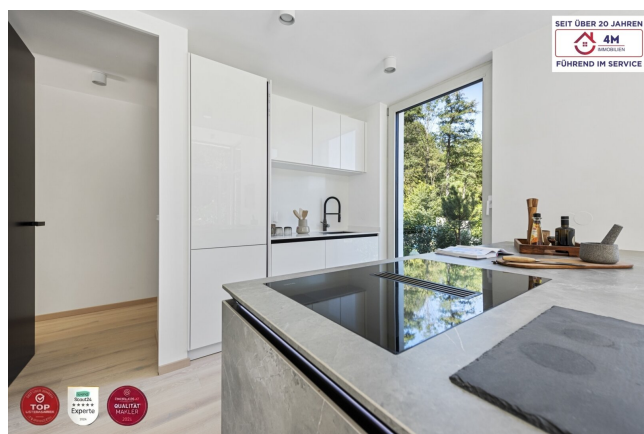
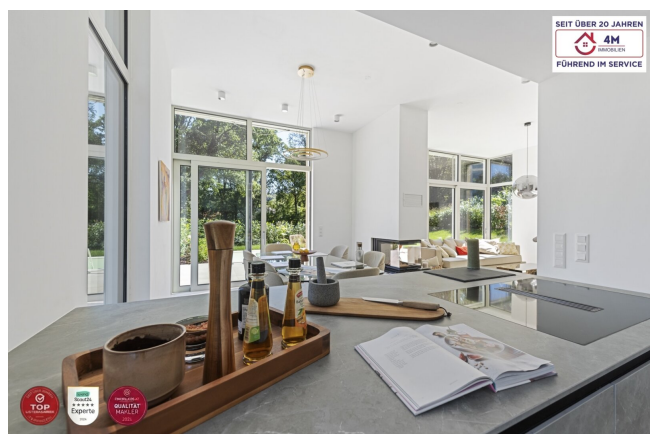
Ihr Ansprechpartner

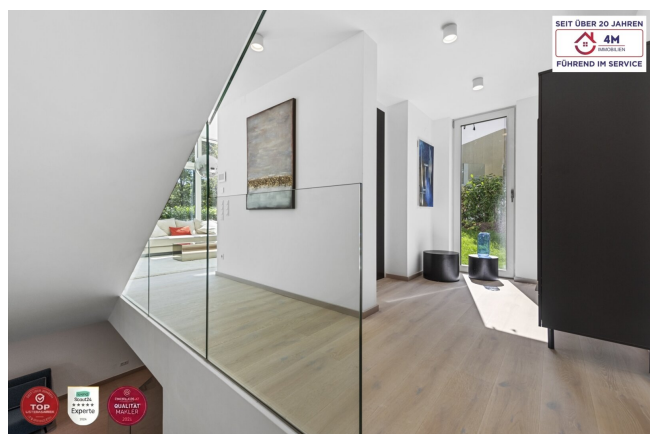


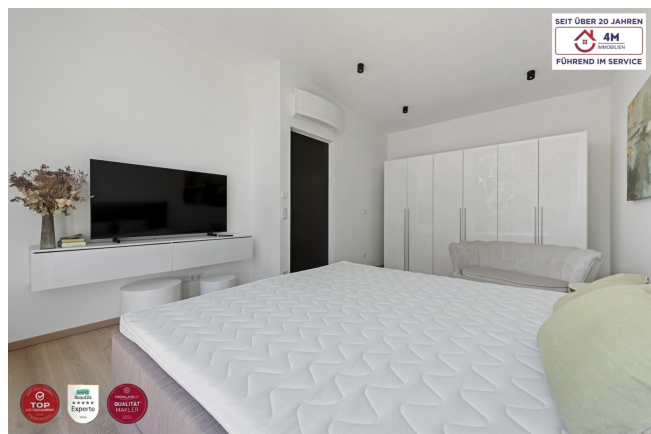
Edda Nar

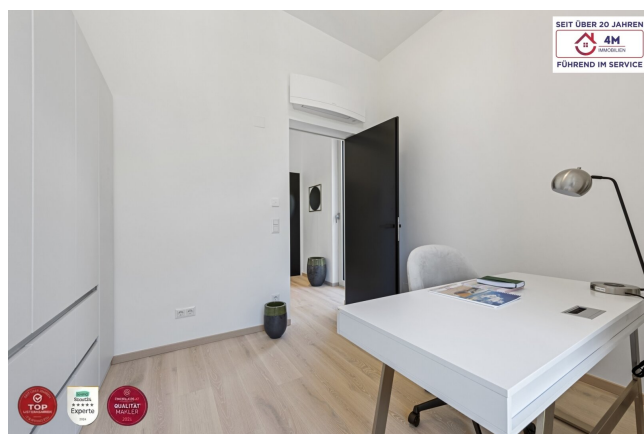


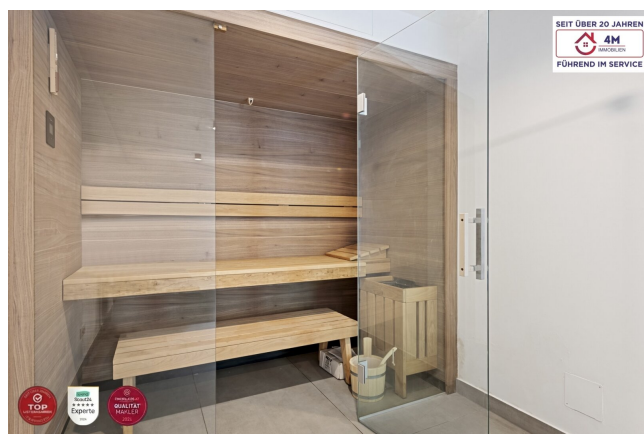
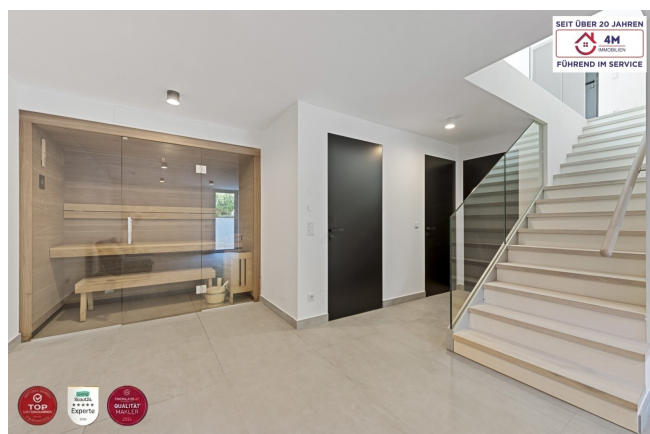


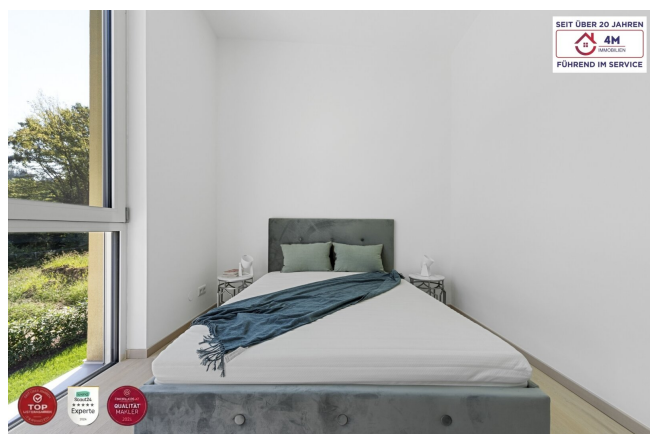












SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Carport/Zugang
42,49 m²

Vorsprung 1.OG



Vorsprung Dach

Terrasse
41,16 m²

Pool

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

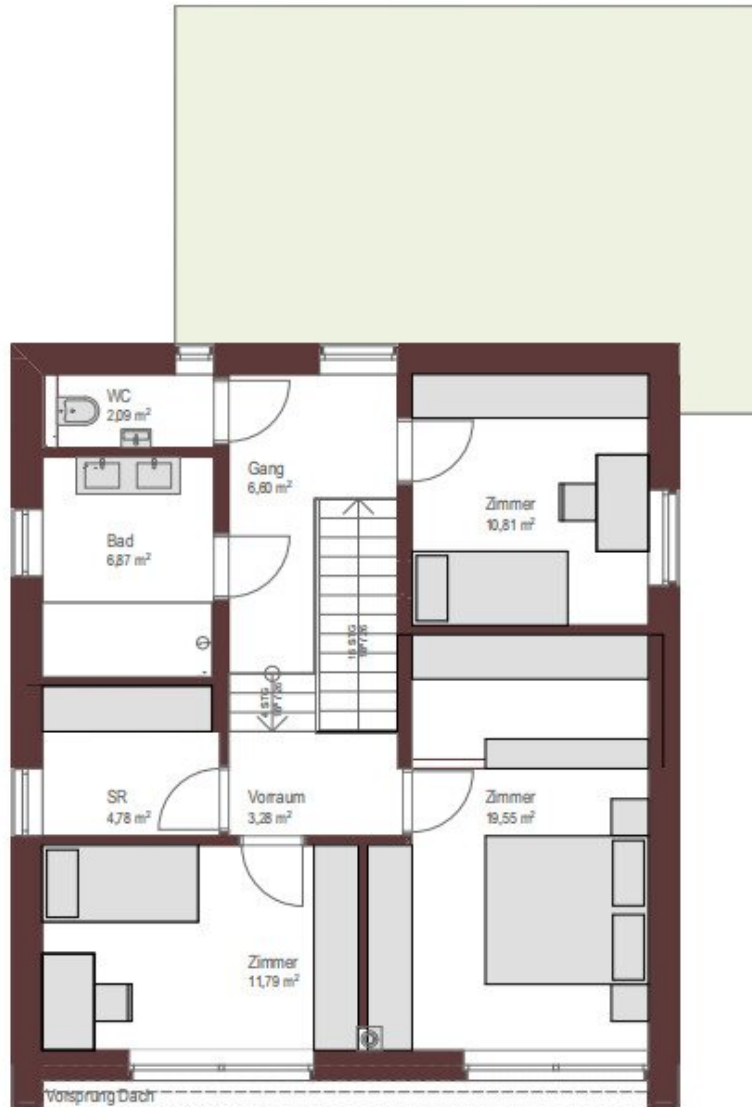


0 1 2 3 4 5 m

SEIT ÜBER 20 JAHREN



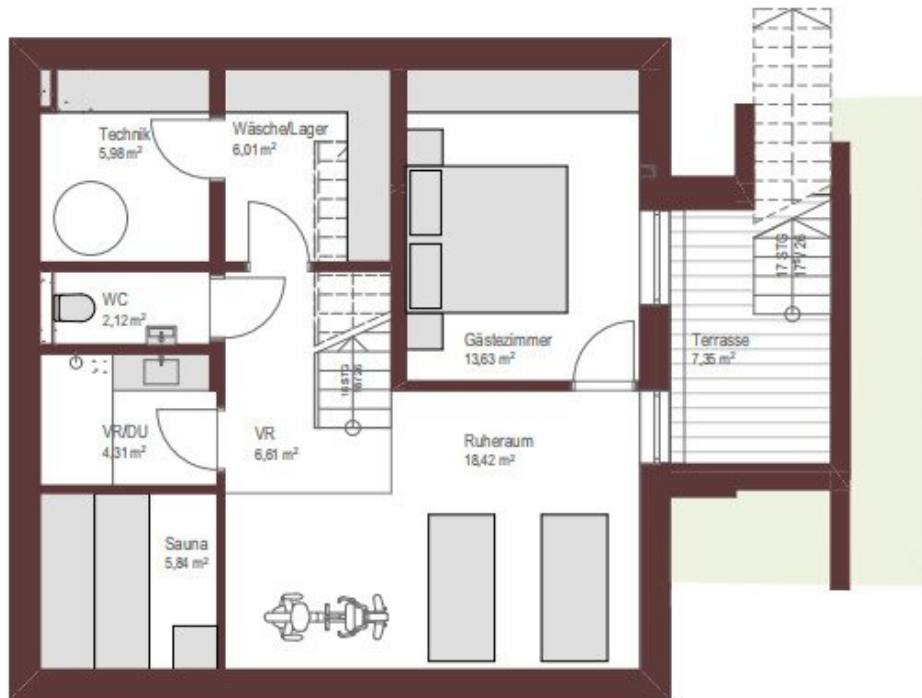
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

Exklusive Architektenvilla mit Pool, Sauna & High-End Ausstattung

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Gesamtwohn- & Nutzfläche:** ca. 190m² verteilt auf UG, EG, 1.OG
- **Gartenterrasse & Pool:** 41,16 m² Terrasse im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Pool
- **Klima & Heizung:** Energiesparende **Wärmepumpe** in Verbindung mit flächendeckender **Fußbodenheizung**
- **Sommerlicher Wärmeschutz:** Integrierte **Klimaanlage** für heiße Sommertage sowie **elektrische Außenjalousien**
- **Bäder & Wellness:** Hochwertige Sanitärausstattung mit bodenebenen Duschen, separaten Toiletten und Doppelwaschbecken im OG sowie eigener Sauna im UG

Untergeschoss (Wohnfläche 62,92 m²)

Das Untergeschoss vereint Erholung, Funktionalität und zusätzlichen Wohnkomfort:

- **Wellnessbereich:** Private **Sauna** für gemütliche Entspannungsmomente.
- **Wohn-/Gästezimmer:** Helles Zimmer mit direktem Ausgang auf die **kleine Terrasse (7,35 m²)**.
- **Sanitärbereich:** Modernes Badezimmer mit **bodenebener Dusche** sowie ein **separates WC**.
- **Wirtschafts- & Technikbereich:** Eigener **Haustechnikraum** sowie einer **Waschküche**.

Erdgeschoss – Das Herzstück des Hauses (Wohnfläche 60,33 m²)

Der offene und repräsentative Lebensmittelpunkt der Villa:

- **Wohn- & Essbereich:** Großzügiger, **lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit knisterndem **offenem Kamin**
- **Küche:** Stilvoll integrierte, offene und exklusive ausgestattete Küche mit großzügigem Essbereich und einem Abstellraum welches man als Lebensmittelkammer nutzen kann.
- **Outdoor-Zugang:** Direkter Ausgang zur beeindruckenden **Gartenterrasse (ca. 41,16 m²)** mit **Pool**
- **Nebenzonen:** Einladender Vorraum, separate Garderobe, praktischer Abstellraum sowie ein **Gäste-WC**

Obergeschoss – Privater Rückzugsort (Wohnfläche 65,77 m²)

Das ruhige Obergeschoss für die Familie:

- **3,5 Schlafzimmer:** Alle Räume sind **zentral und getrennt begehbar**.
- **Master-Bedroom:** Das Hauptschlafzimmer ist mit einer **exklusiven begehbaren Garderobe** ausgestattet.
- **Badezimmer & WC:** Luxuriöses Badezimmer mit **bodenebener Dusche** und **Doppelwaschbecken** sowie ein **separates WC**.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK

Objektyp	Moderne Architektenvilla auf 3 Ebenen
Lage	3032 Eichgraben
Gesamtfläche	ca. 190 m²
Untergeschoss	62,92 m² (Sauna mit Ruhebereich, Zimmer, Bad, WC, Technik, Waschküche)
Erdgeschoss	60,33 m² (Wohnbereich, Kamin, Küche, Essen, Vorraum, Garderobe, AR, Gäste-WC)
Obergeschoss	65,77 m² (3,5 Zimmer, begehbare Garderobe, Bad mit Doppelwaschbecken, sep. WC)

Terrassen

Terrasse UG: 7,35 m² | Gartenterrasse EG: 41,16 m²

Highlights

Swimmingpool, Sauna

Haustechnik

Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Klimaanlage, elektr. Außenjalousien

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 <500m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap