Exklusive Luxusvilla in traumhafter Lage - Niedrige Folgekosten / Kauf oder Miete mit Kaufoption



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 m²
Nutzfläche:	238,51 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	262,92 m²
Keller:	62,92 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,32 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	999.000,00 €
Sonstige Kosten:	336,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edda Nar


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2022


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024

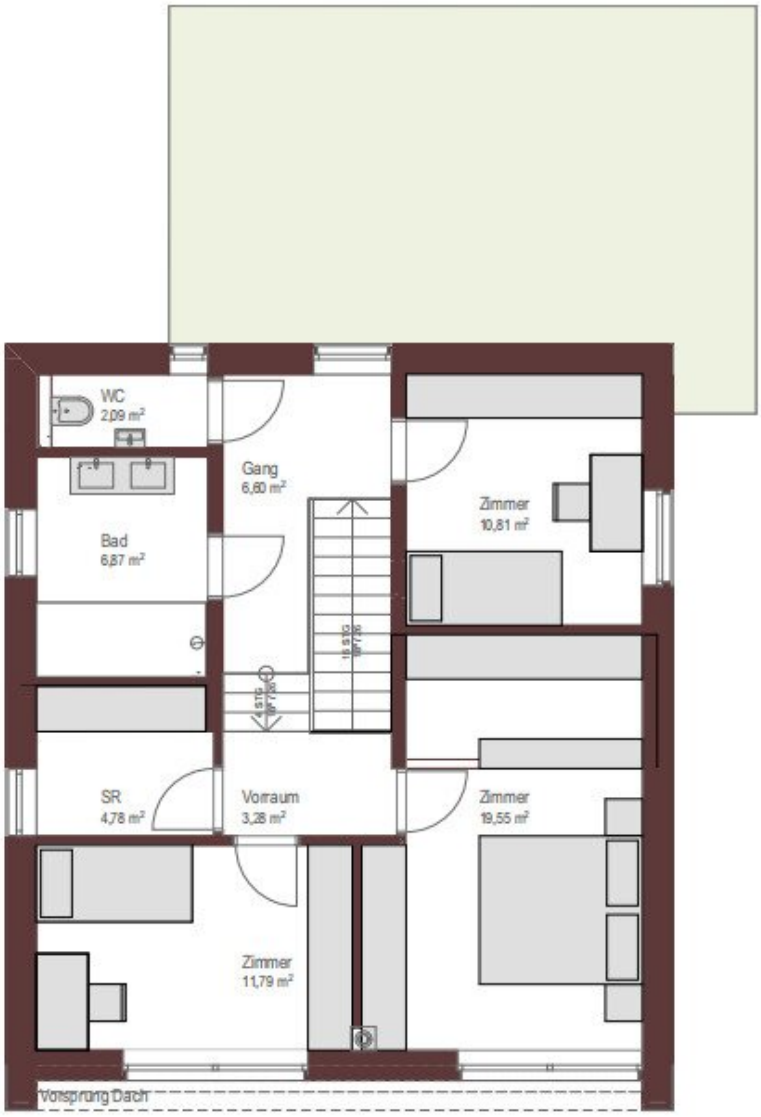

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
Carport/Zugang
42,49 m²
N
Vorsprung 1.OG
VR
9,04 m²
AR
4,37 m²
WC
2,62 m²
Wohnküche
44,30 m²
Vorsprung Dach
Terrasse
41,16 m²
Pool
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
0 1 2 3 4 5 m

SEIT ÜBER 20 JAHREN

4M IMMOBILIEN

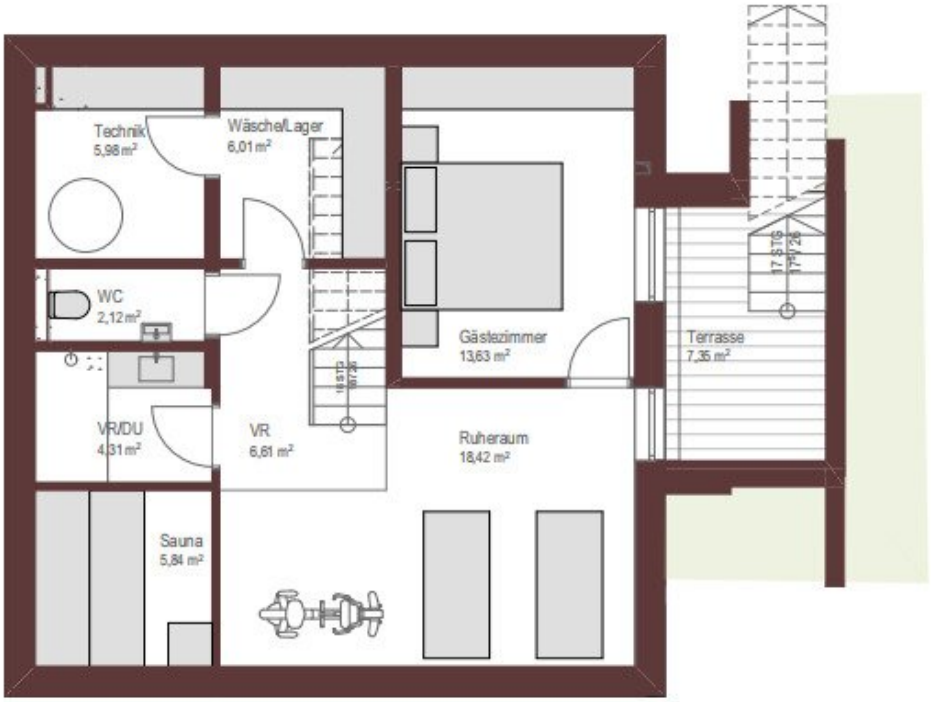
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN

4M IMMOBILIEN

FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

Exclusive 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 Saune im UG
- **Folgekosten:** Betriebskosten mit Heizung, Kühlung, Wasser, Strom exkl. USt. €1,41 pro m²

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

Objekttyp	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

NETTOMIETE €3.999,-

Optional - Bei Miete mit Kaufoption ist eine Anzahlung iHv €150.000,- zu leisten, mit einer

Mietdauer von 25 Jahren und einer Restzahlung von €99.000,- STATT €150.000,-

Haben Sie Fragen zur Immobilie oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren!

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