

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:	990.000,00 €
Sonstige Kosten:	336,30 €
Provisionsangabe:	

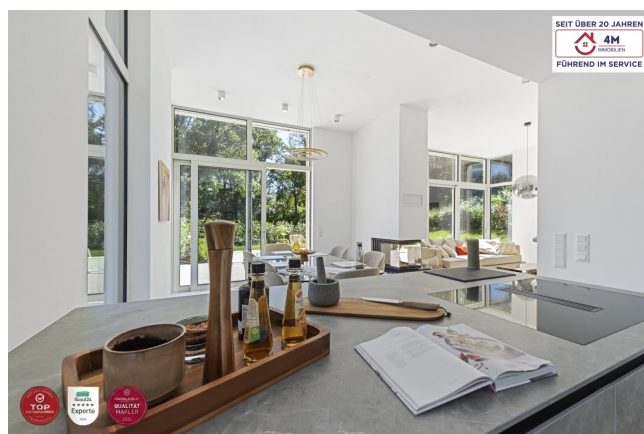
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



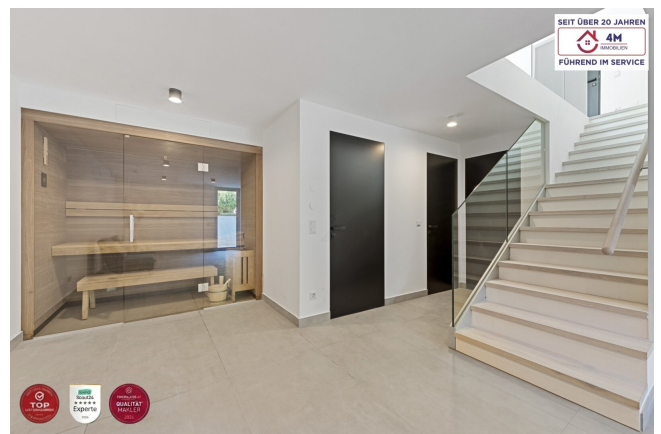
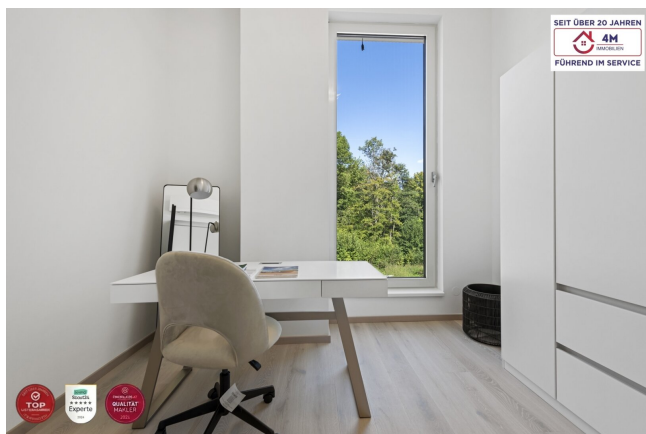
Edda Nar

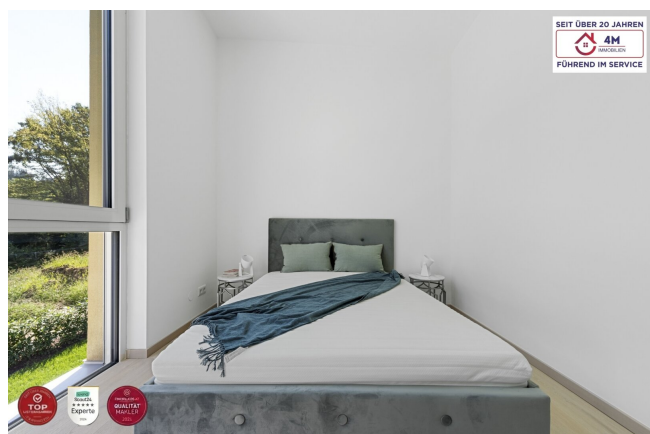












SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Carport/Zugang
42,49 m²

Vorsprung 1.OG



Vorsprung Dach

Terrasse
41,16 m²

Pool

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

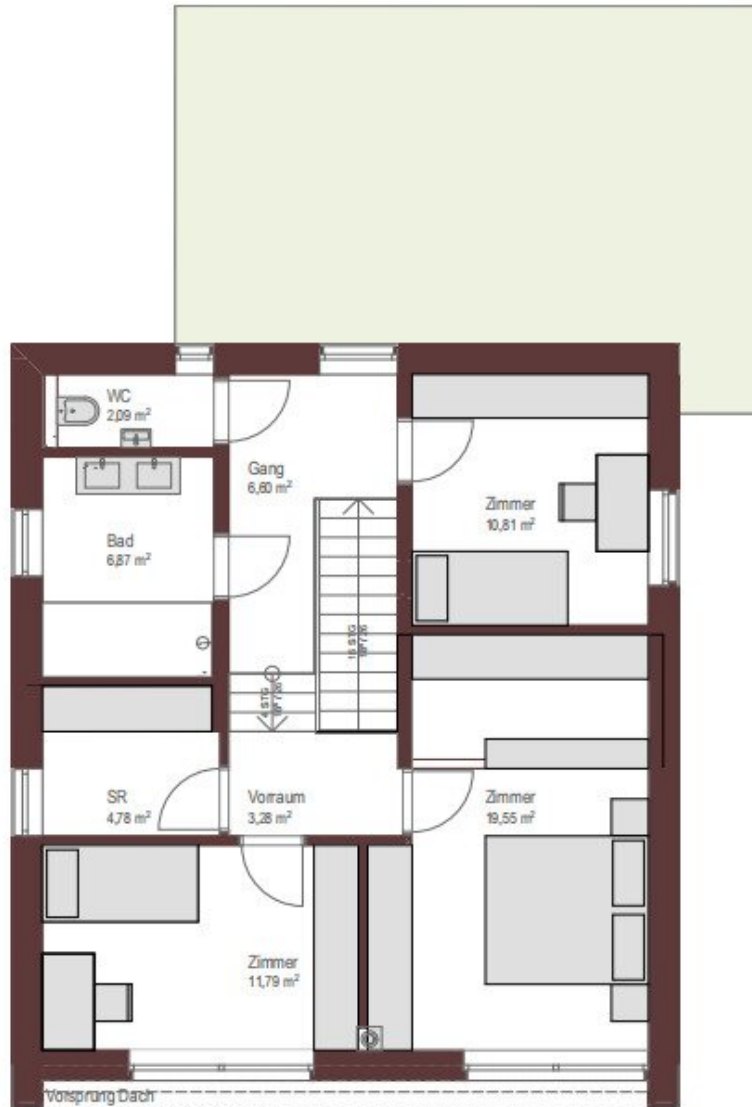


0 1 2 3 4 5 m

SEIT ÜBER 20 JAHREN



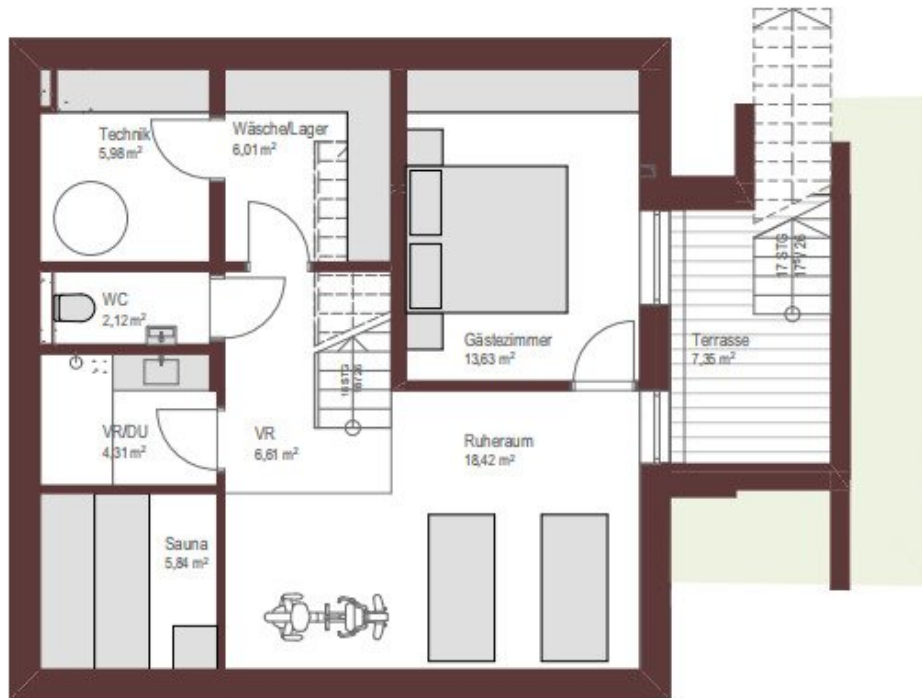
FÜHREND IM SERVICE



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
- **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

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,

Obergeschoss

Vorraum, Garderobe, AR, Gäste-WC)
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,- mit Kaufoption eine Anzahlung iHv €150.000,- zu leisten, mit einer

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

KAUF €990.000,-

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