

Stilvolle Villa mit Pool, Gästehaus & großem Naturgrundstück in begehrter Grünruhelage



Objektnummer: 5498/486

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	216,78 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Garten:	2.593,00 m ²
Keller:	104,80 m ²
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Betriebskosten:	188,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Erik Hofbauer

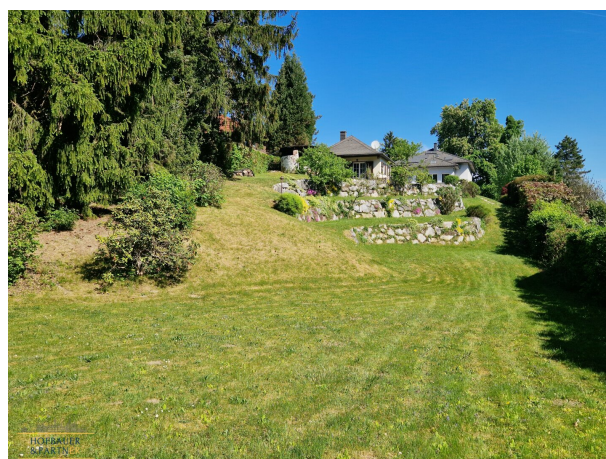
Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha Firnbergstrasse 7/3
1100 Wien

T +43 664 23 32 280















**HOFBAUER
& PARTNER**

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2001 errichtete Villa nahe Wien verbindet repräsentative Architektur, großzügige Räumlichkeiten und zeitgemäße Energietechnik mit einem naturnahen Wohnumfeld. Überwiegend aus Italien importierte Materialien verleihen dem Haus mediterrane Eleganz, während das durchdachte Raumkonzept viel Privatsphäre und Komfort bietet.

Eckdaten der Liegenschaft

Das rund 2.846 m² große Grundstück umfasst neben einer gepflegten Gartenanlage auch einen eigenen Waldanteil von etwa 786 m². Die Wohnnutzfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt insgesamt rund 231,2 m². Hinzu kommen ein etwa 68,22 m² großer Wohnkeller und ein separates, im Jahr 1955 errichtetes Nebengebäude (sanierungsbedürftiges Wochenendhaus) mit rund 70 m² Wohnnutzfläche. Eine Doppelgarage befindet sich in einem eigenen Gebäude.

Wohnambiente und Ausstattung

Offen gestaltete Wohnbereiche, helle Räume und große Fensterflächen schaffen einen harmonischen Übergang zum Garten und eröffnen schöne Ausblicke ins Grüne. Die ausgewählten Materialien und geschmackvollen Ausstattungsdetails unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.

Wellness und Außenbereich

Das Zentrum des Außenbereichs bildet die großzügige Terrasse mit elektrisch verstellbarer Lamellenüberdachung und einem Edelstahlpool. Der Garten mit altem Baumbestand und angrenzendem Wald sorgt für Ruhe und Privatsphäre.

Im Kellergeschoss befinden sich eine Sauna und ein stilvoller Weinkeller. Durch den ebenerdigen Gartenausgang lässt sich der Wohnkeller flexibel als Einliegerwohnung, Gästebereich, Homeoffice, Fitnessraum oder zusätzlicher Wellnessbereich nutzen.

Nebengebäude und Garage

Das sanierungsbedürftige Wochenendhaus eignet sich unter anderem als Gästehaus, Büro oder Praxis, als Unterkunft für Familienangehörige oder als Personalwohnung. Gemeinsam mit der separaten Doppelgarage erweitert es die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft erheblich.

Nachhaltige Energietechnik

Eine leistungsstarke Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ermöglichen eine energieeffiziente Beheizung und tragen zur Reduzierung der laufenden

Betriebskosten bei.

Die Villa bietet großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Naturverbundenheit – in ruhiger Lage und dennoch unweit von Wien.

Informationen und Besichtigung

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Ing. Erik Hofbauer unter +43 (0) 664 23 32 280 oder per E-Mail an e.hofbauer@hofbauer-partner.at gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.