

Topgepflegte, elegante Villa in traumhafter Panoramalage



Liegenschaft mit Pool

Objektnummer: 95451

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	395,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	6
Terrassen:	2
Keller:	37,00 m ²
Heizwärmebedarf:	80,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,00
Kaufpreis:	1.280.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien









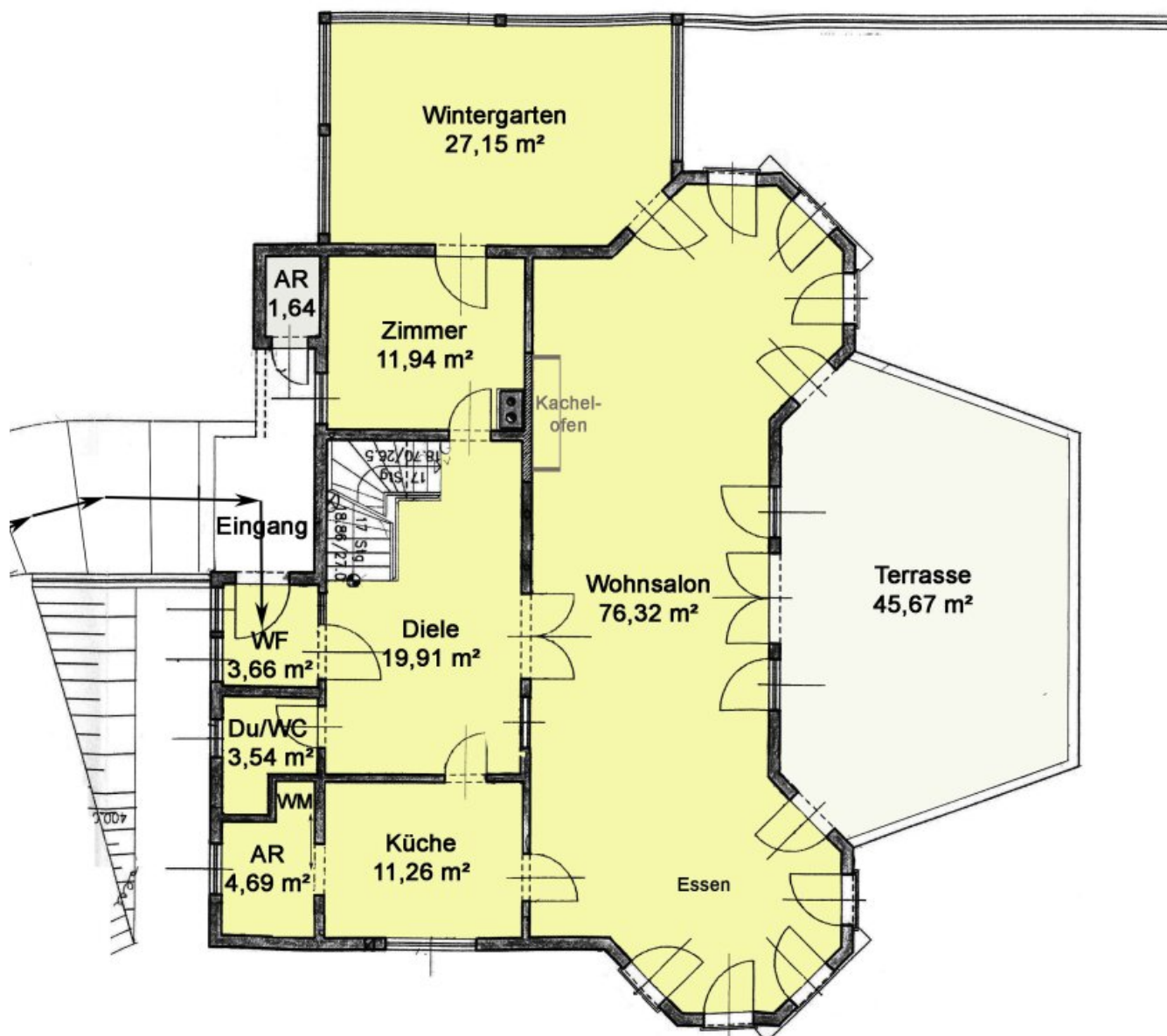


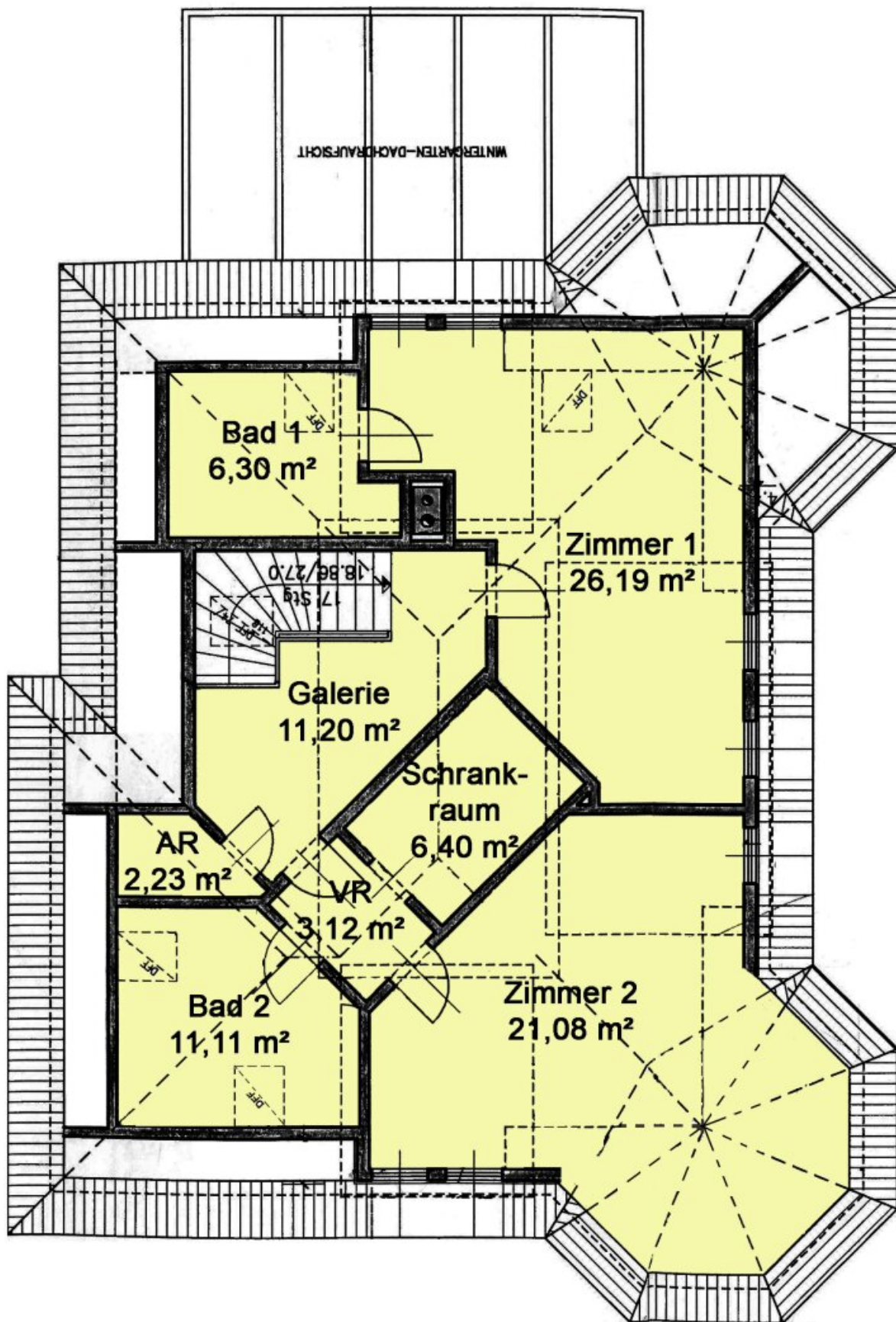


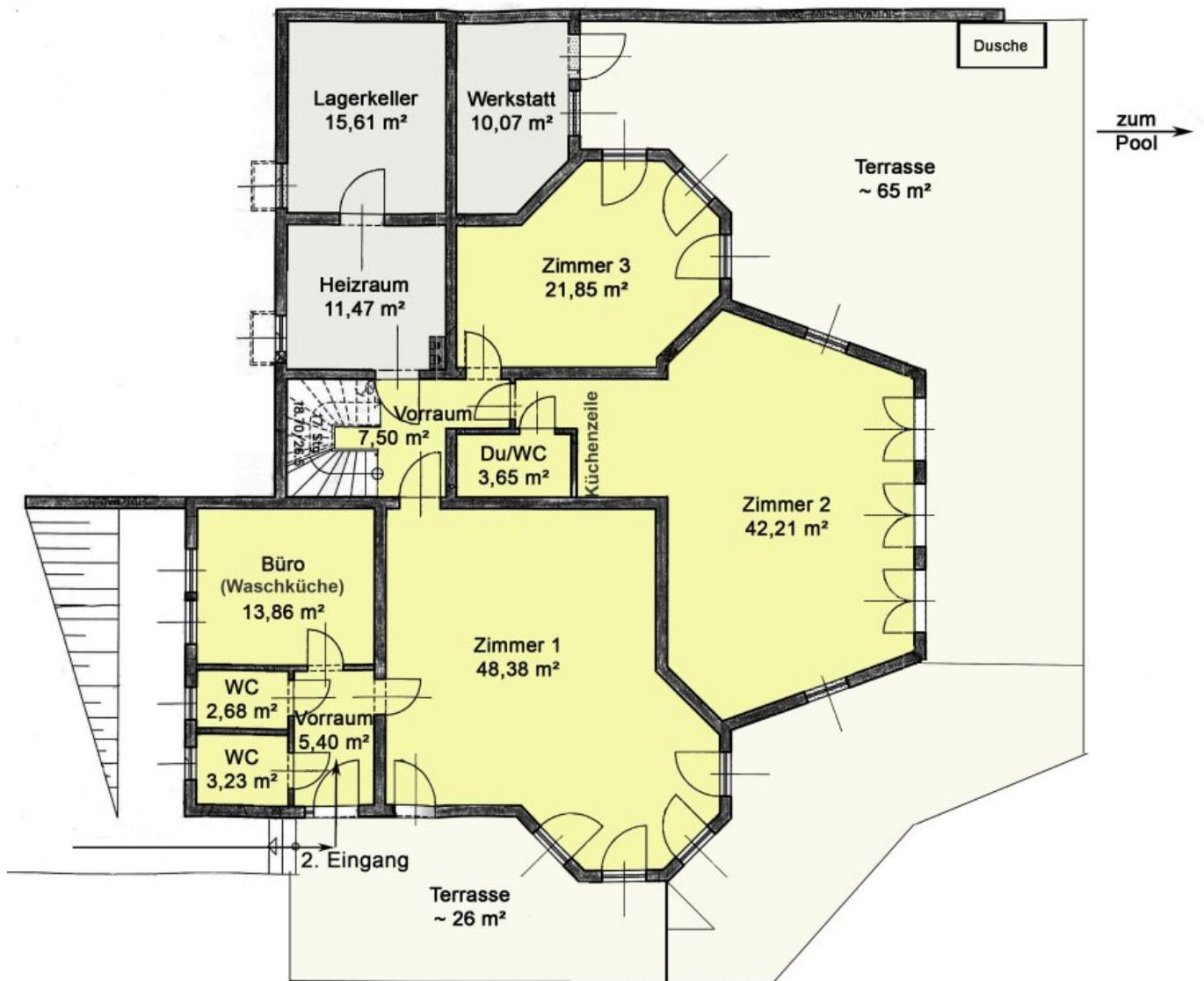












Objektbeschreibung

Die äußerst großzügige Villa liegt im Ortsteil Hinterleiten in geschützter, unverbauter Ruhelage mit herrlichem Ausblick auf die sanften, grünen Hügel der Umgebung. Nahversorger, Kindergarten, Volks- und Mittelschule befinden sich in nur ca. 1,5 km Entfernung im Ortskern. Der außergewöhnlich schön gepflegte Garten mit Pool und unverbautem Blick auf die umliegenden Wiesen und in den Wienerwald, vermittelt absolutes Urlaubsfeeling.

Die Bahnstation Eichgraben-Altlangbach mit Park und Ride Anlage ist zu Fuß nur etwa 20 Minuten entfernt. Über die Autobahnanbindung Hochstrass der (A21) erreicht man die Wiener Stadtgrenze ebenso wie die Landeshauptstadt St. Pölten in ca. 15-20 Minuten. In die westlichen Bezirke Wiens gelangt man rasch über die Autobahnauffahrt Pressbaum (A1).

Das Haus ist so auf dem Grundstück platziert, dass ein schöner Vorgarten und ein weitläufiger Garten auf der Rückseite des Hauses vorhanden sind. Vom Innenausbau erwähnenswert ist, dass das Gartengeschoß über einen separaten Eingang verfügt und sich aufgrund des Raumangebots eine Nutzung als Praxis, Ordination oder Büro anbietet.

Der straßenseitige Zugang im Erdgeschoß führt über den Windfang in eine geräumige zentrale Diele. Die allein auf dieser Ebene gebotenen ca. 158 m² Wohnfläche verteilen sich weiters auf eine Küche mit Speis, ein kleines Duschbad mit WC, den über 76 m² große Wohnsalon mit offenem Kamin und Ausgang auf die herrliche Panoramaterrasse, sowie ein Zimmer und den Wintergarten mit wunderschönem Ausblick. Die DAN Küche ist mit Markengeräten ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten. In der dahinterliegenden Speis gibt es eine weitere Küchenspüle.

Das Dachgeschoß mit ca. 88 m² unterteilt sich in eine Galerie, zwei Schlafzimmer mit jeweils angeschlossenem Bad, Vor- und Abstellräume und einen Schrankraum. Ausreichend Stauräume sind vorhanden.

In das Garten- bzw. Kellergeschoß mit insgesamt ca. 186 m² gelangt man sowohl über das Stiegenhaus als auch über einen separaten Eingang an der Südseite des Hauses. Dieser führt in den Eingangsbereich mit Vorraum und zwei Toiletten. Angeschlossen liegt ein Zimmer/Büro, das derzeit als Waschküche verwendet wird.

Der Vorraum führt weiter in einen über 48 m² großen, lichtdurchfluteten Raum, der, wie der Wohnsalon im Erdgeschoß, mit Bodenfliesen aus Sölker Marmor ausgestattet ist. Vom Vorraum kommt man, vorbei an einem kleinen Duschbad mit WC, in einen zweiten weitläufigen Raum mit über 42 m², der mit einer Küchenzeile ausgestattet ist. Wie die anderen beiden Räume, hat auch das dritte Zimmer (blaues Zimmer) auf dieser Ebene Terrassentüren Richtung Garten mit Pool, was diesen Räumen eine entspannte Atmosphäre verleiht.

Hangseitig sind auf dieser Ebene noch der Heizraum, ein Lagerkeller und eine von der

Terrasse aus begehbare Werkstatt untergebracht. Direkt vor dem Haus stehen 6 bis 8 PKW-Abstellplätze zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap