Topgepflegte, elegante Villa in traumhafter Panoramalage



Liegenschaft mit Pool

Objektnummer: 95451

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	395,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	6
Terrassen:	2
Keller:	37,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	1.280.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien









































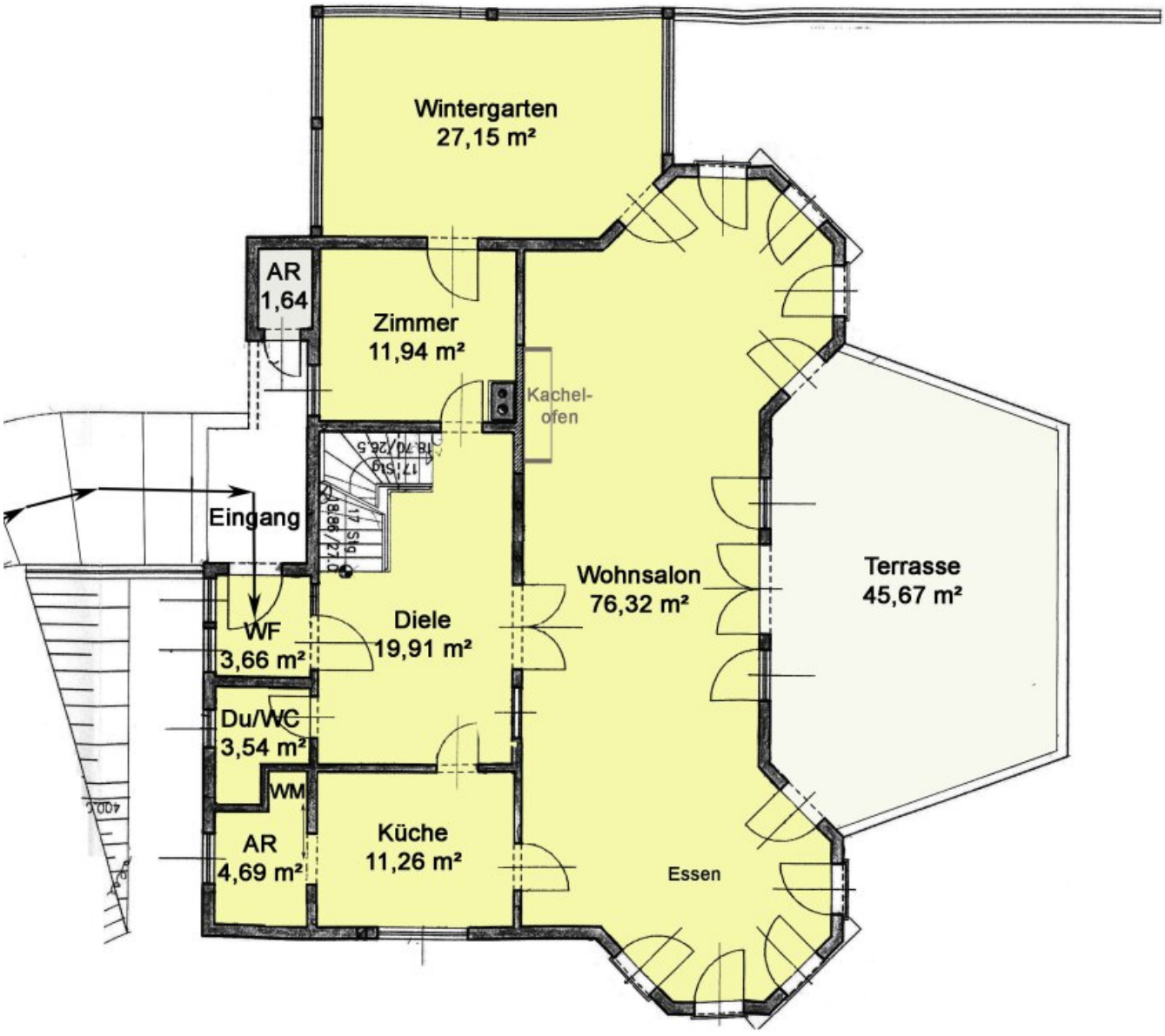


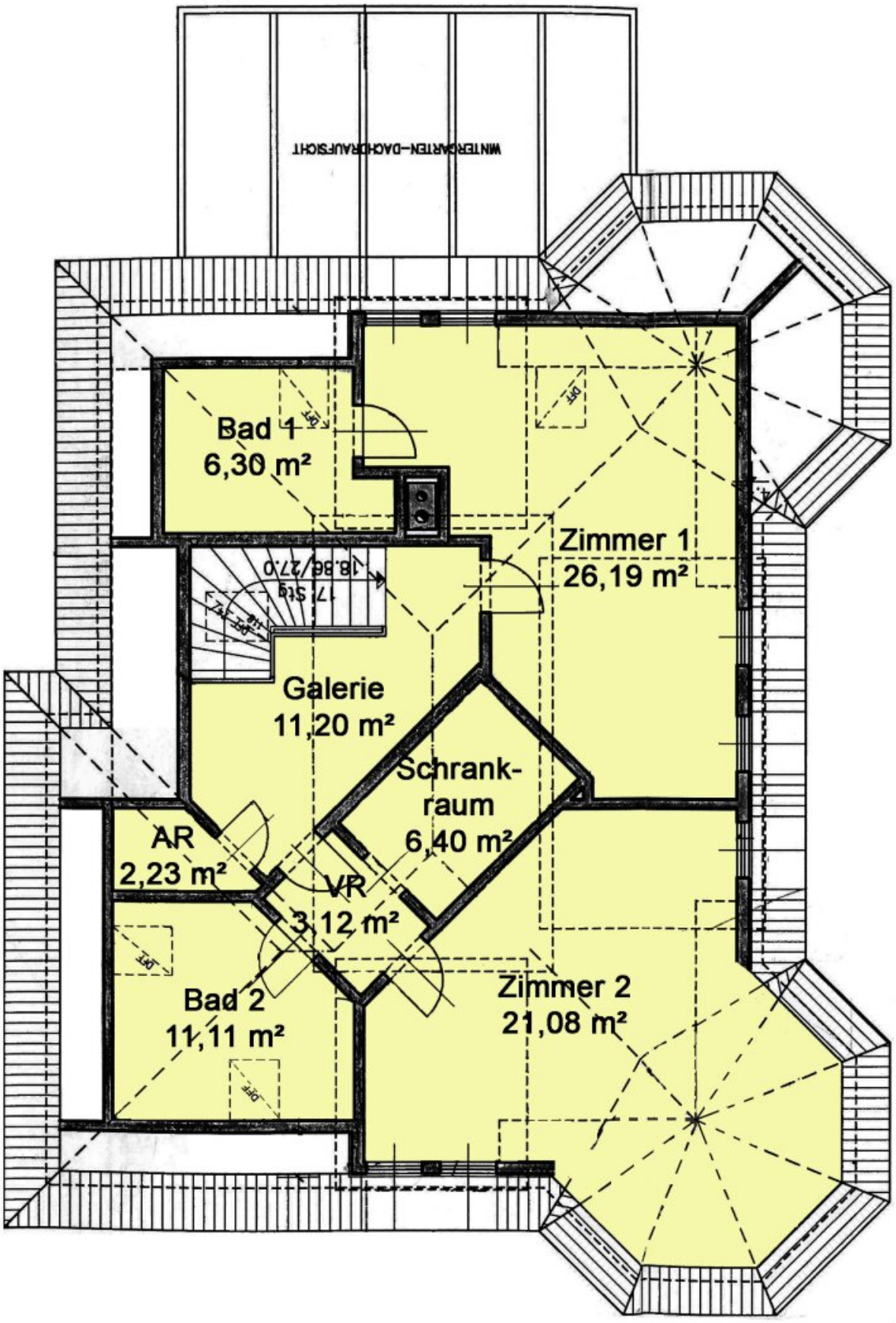


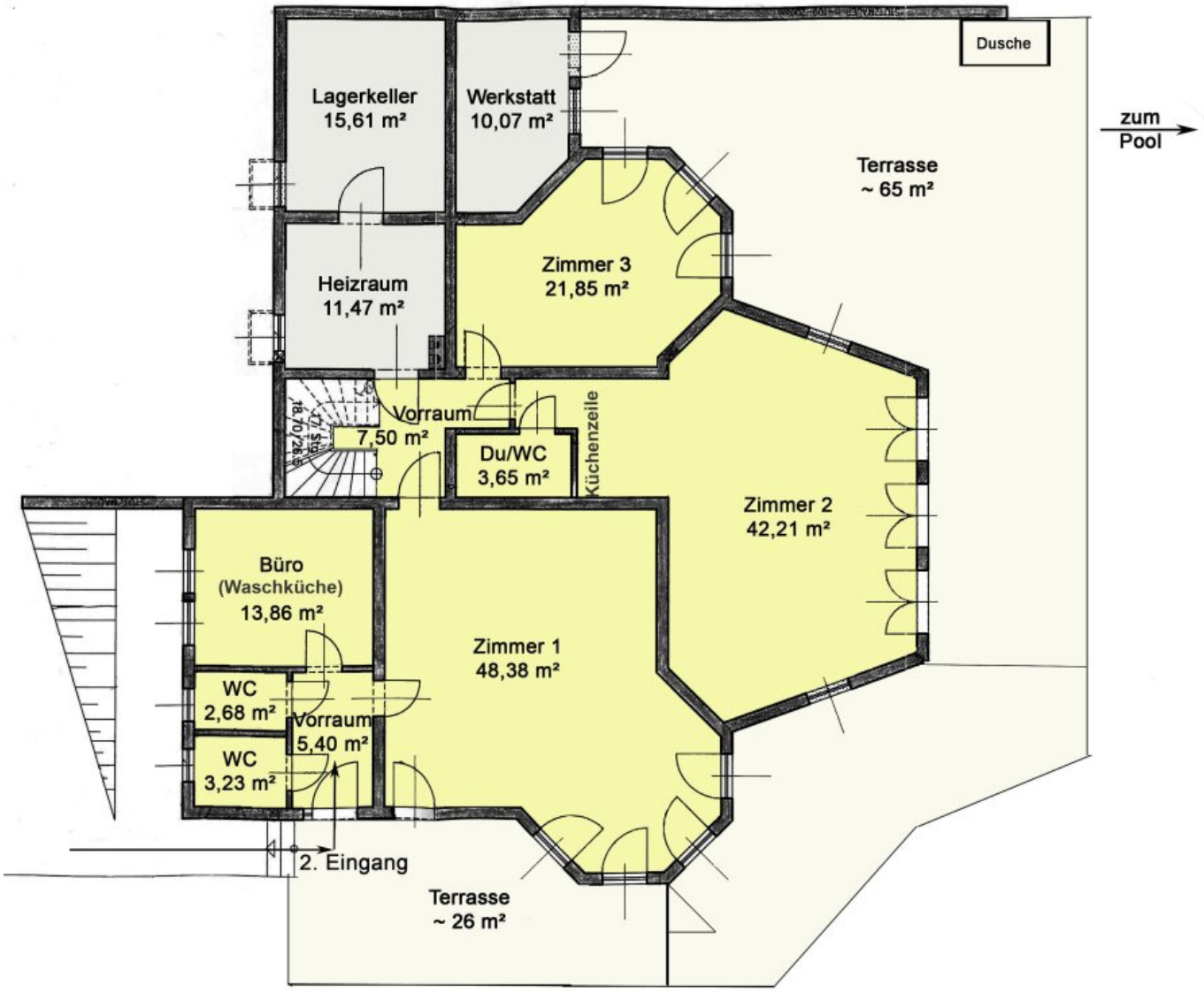







Wintergarten
27,15 m²
AR
1,64
Zimmer
11,94 m²
Kachel-
ofen
Eingang
Diele
19,91 m²
Wohnsalon
76,32 m²
Terrasse
45,67 m²
WF
3,66 m²
Du/WC
3,54 m²
WM
AR
4,69 m²
Küche
11,26 m²
Essen


WINTERGARTEN–DACHDRAUFSICHT
Bad 1
6,30 m²
Zimmer 1
26,19 m²
Galerie
11,20 m²
Schrank-
raum
6,40 m²
AR
2,23 m²
VR
3,12 m²
Bad 2
11,11 m²
Zimmer 2
21,08 m²


Dusche
zum Pool
Lagerkeller 15,61 m²
Werkstatt 10,07 m²
Terrasse ~ 65 m²
Heizraum 11,47 m²
Zimmer 3 21,85 m²
17 Stg. 18.70/26.6
Vorraum 7,50 m²
Du/WC 3,65 m²
Küchenzeile
Zimmer 2 42,21 m²
Büro (Waschküche) 13,86 m²
Zimmer 1 48,38 m²
WC 2,68 m²
Vorraum 5,40 m²
WC 3,23 m²
2. Eingang
Terrasse ~ 26 m²

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 schön gepflegte Garten mit Pool und unverbautem Blick auf die umliegenden Wiesen und in den Wienerwald, vermittelt absolutes Urlaubsfeeling.

Die Bahnstation Eichgraben-Altlengbach 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