TOSKANA FEELING - MALERISCHES ANWESEN mit mediterranem Flair & beeindruckendem Eigengrund!

Malerisches Anwesen - Toskana Feeling

Objektnummer: 6286/2285

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2485 Wimpassing an der Leitha
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	331,00 m²
Nutzfläche:	563,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	5
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	1.190.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anna Schlachter

PURE IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 4
2351 Wiener Neudorf

H +43 699 17779911

KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

STILVOLLES ANWESEN - MEDITERRANES FLAIR - PRIVATES REFUGIUM

Eingebettet in eine herrlich weitläufige Liegenschaft präsentiert sich dieses **außergewöhnlich charmante Anwesen mit mediterranem Flair** als selten schöner Rückzugsort für all jene, die viel Privatsphäre, Natur und ein stilvolles Wohnambiente schätzen.

Auf einem beeindruckenden **Eigengrund von ca. 3.721 m²** verbindet die Liegenschaft den Charakter eines stilvollen Landhauses mit einem großzügigen Raumangebot, einem **Indoor-Pool**, einer **separaten Einliegerwohnung mit ca. 53 m²** sowie einer ganz besonderen Gartenlandschaft mit **ca. 50 Obstbäumen & einer Vielfalt an ausgewählten Raritäten**.

Das Anwesen verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 331 m², sowie eine Nutzfläche von ca. 563 m2 und eröffnet dadurch außergewöhnlich **vielseitige Möglichkeiten** – vom **großzügigen Familiendomizil über Mehrgenerationenwohnen** bis hin zur Kombination aus **Wohnen & Arbeiten**.

HAUPTHAUS

Über ein **stilvolles Entrée mit schönen Steinböden** erschließt sich das großzügige Haupthaus. Rundbögen, Natursteinelemente und ausgesuchte Materialien ziehen sich harmonisch durch die Räumlichkeiten und verleihen dem Haus seinen gediegenen, mediterranen Charakter.

Die zeitlos gestaltete **Wohnküche mit Essplatz** bietet viel Raum und öffnet sich über einen charmanten Rundbogen zum angrenzenden Essbereich. Der großzügige Wohn-/Essraum punktet mit gediegenen Dielenböden, hübschen Natursteinwänden sowie viel Helligkeit und vermittelt ein besonders angenehmes & behagliches Wohngefühl.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Wohnräume mit **geräumigen Schlafzimmern und einem stilvoll gestaltetem Badezimmer** im toskanisch inspirierten Stil. Die warme Farbgebung und das gediegene Interieur führen den Charakter des Hauses konsequent fort.

INDOOR-POOL

Ein attaktives Element dieser Liegenschaft ist der **großzügige Indoor-Pool,** der sich mit Natursteinwänden und dekorativen Fliesen stimmig in das mediterrane Gesamtkonzept einfügt. Der ganzjährig nutzbare Wellnessbereich bietet mit Fußbodenheizung , Klimaanlage & vollautomatischer Pooltechnik hohen Komfort und schafft einen **privaten Wellnessbereich** im eigenen Haus. Anschlüsse für Sauna & Dampfkabine sind bereits vorbereitet.

2. WOHNEINHEIT I GÄSTEBEREICH I BÜRO

Besonders attraktiv ist die **zweite Wohneinheit mit ca. 53 m²**, die dem Anwesen zusätzliche Flexibilität verleiht. Ob als **Einliegerwohnung, Gästebereich, Büro oder Praxis** – die Räumlichkeiten ermöglichen eine vielseitige Nutzung und eignen sich ebenso hervorragend für ein **komfortables Mehrgenerationenwohnen**. Auch diese Einheit präsentiert sich geschmackvoll gestaltet, mit warmen Holzböden, einem Komfortbad mit Walk-In Dusche und einem angenehmen Wohnambiente.

Eine weitere Besonderheit ist der **ursprüngliche Weinkeller mit alter Weinpresse** – ein charmantes Detail, das wunderbar zum Charakter und zur Geschichte dieses außergewöhnlichen Anwesens passt.

OUTDOOR

Der weitläufige & schön angelegte Außenbereich ist zweifellos eines der Herzstücke dieser Liegenschaft. **Viel Grün, alter Baumbestand, mediterrane Pflanzen, die vielfältige Obstplantage und mehrere schön angelegte Sitzplätze** schaffen einen privaten Rückzugsort mit besonderem Flair. Dank des **milden pannonischen Klimas** gedeihen Raritäten wie der chinesische Dattelbaum, die Lotuspflaume, der Pistazien-und Mandelbaum, Kaki -und Granatapfelbäume sowie acht verschiedene Feigensorten etc. besonders gut.

Äußerst charmant ist auch die **begrünte Laube**, die natürlichen Schatten spendet und sich wunderbar als gemütliches Platzl für lange Sommertage eignet.

Die Zufahrt erfolgt bequem über ein **elektronisch gesteuertes Tor.** Ein schön gepflasterter Weg führt zu den **zwei Garagen** und den **vier Lagerräumen,** die enormen Stauraum bieten und sich ebenso gut als Werkstätte oder Hobbyräume eignen.

TECHNISCHE DETAILS & AUSSTATTUNG im Überblick:

- Vollsanierung 2014
- Brunnenschacht mit 8 Entnahmestationen für Bewässerung
- Indoor-Pool mit Pooltechnik vollautomatisch
- Poolbereich mit Fußbodenheizung, Abdeckung & Klimaanlage
- Anschlüsse für Sauna & Dampfkabine vorbereitet

- Gas & Heizkessel Holz
- Wärmepumpe für Warmwasser
- Fußbodenheizung I teilweise Wandheizung I teilweise Radiatoren
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektr. Raffstores & Insektenschutzgitter
- Kindersicherungen an den Fenstern im Obergeschoss
- Satellitenanlage
- DAN-Küche
- Elektrischer Türöffner mit Videofunktion & 2 Inneneinheiten EG & OG
- u.v.m

FAZIT: *Ein selten schönes & vielseitiges Anwesen mit* ***Toskana-Feeling, großzügigem Eigengrund, zwei Wohneinheiten, Indoor-Pool und außergewöhnlicher Obstplantage*** *– ein privates Refugium für Menschen, die Natur, Individualität und viel Privatsphäre zu schätzen wissen.*

Das Grundstück wurde digital vermessen und ist im Grenzkataster eingetragen. Die Erstellung aktueller Bestandspläne ist in Bearbeitung, diese werden nach Fertigstellung selbstverständlich zur Verfügung gestellt. Bis dahin beruhen die angeführten Flächen- und Maßangaben auf den derzeit vorliegenden Unterlagen und können sich im Zuge der Vermessung bzw. Erstellung der Bestandspläne noch geringfügig ändern.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme.

Verkauf & Beratung:

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dennoch kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Ein Provisionsanspruch entsteht erst **mit Rechtswirksamkeit des von uns vermittelten Geschäfts.** Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos.**

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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.