Individuelle Architektenvilla mit Traumküche und großem Grundstück in Aussichtslage im Südburgenland.



Objektnummer: 1409

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8384 Minihof-Liebau
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	323,00 m²
Nutzfläche:	323,00 m²
Gesamtfläche:	323,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	1.400.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christoph Bäckenberger

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH























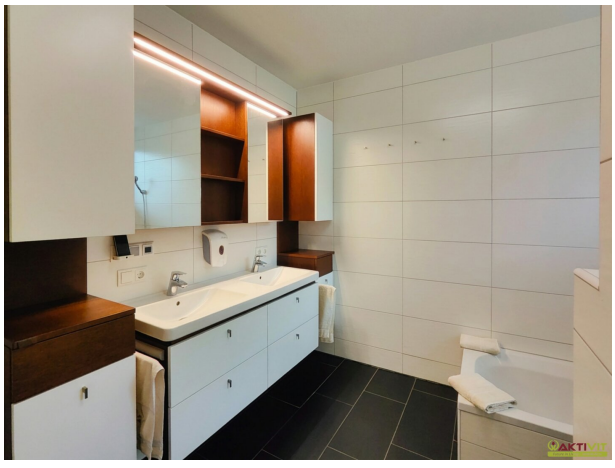


























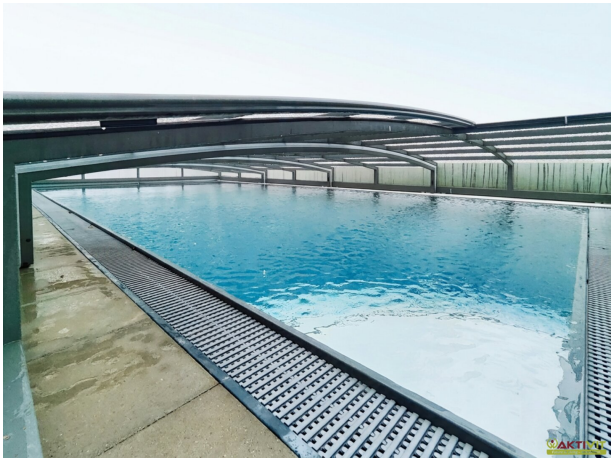






















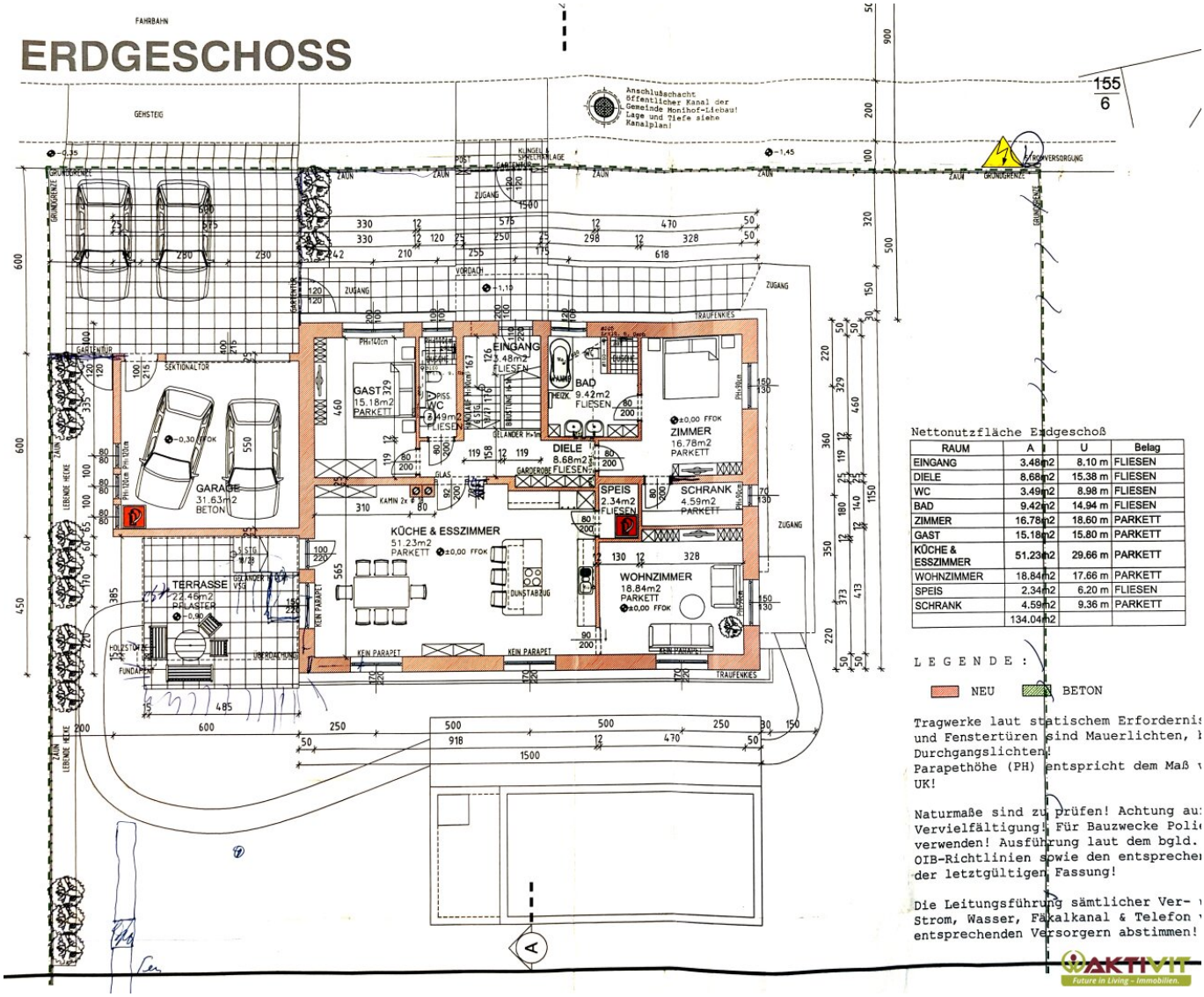








ERDGESCHOSS



Nettonutzfläche Erdgeschoß

RAUM	A	U	Belag
EINGANG	3.48m2	8.10 m	FLIESEN
DIELE	8.68m2	15.38 m	FLIESEN
WC	3.49m2	8.98 m	FLIESEN
BAD	9.42m2	14.94 m	FLIESEN
ZIMMER	16.78m2	18.60 m	PARKETT
GAST	15.18m2	15.80 m	PARKETT
KÜCHE & ESSZIMMER	51.23m2	29.66 m	PARKETT
WOHNZIMMER	18.84m2	17.66 m	PARKETT
SPEIS	2.34m2	6.20 m	FLIESEN
SCHRANK	4.59m2	9.36 m	PARKETT
	134.04m2		

LEGENDE:

NEU BETON

Tragwerke laut statischem Erfordernis
und Fenstertüren sind Mauerlichten, H
Durchgangslichten!
Parapethöhe (PH) entspricht dem Maß v
UK!

Naturmaße sind zu prüfen! Achtung au
Vervielfältigung! Für Bauzwecke Poli
verwenden! Ausführung laut dem bgld.
OIB-Richtlinien sowie den entsprechen
der letztgültigen Fassung!

Die Leitungsführung sämtlicher Ver-
Strom, Wasser, Fäkalkanal & Telefon
entsprechenden Versorgern abstimmen!

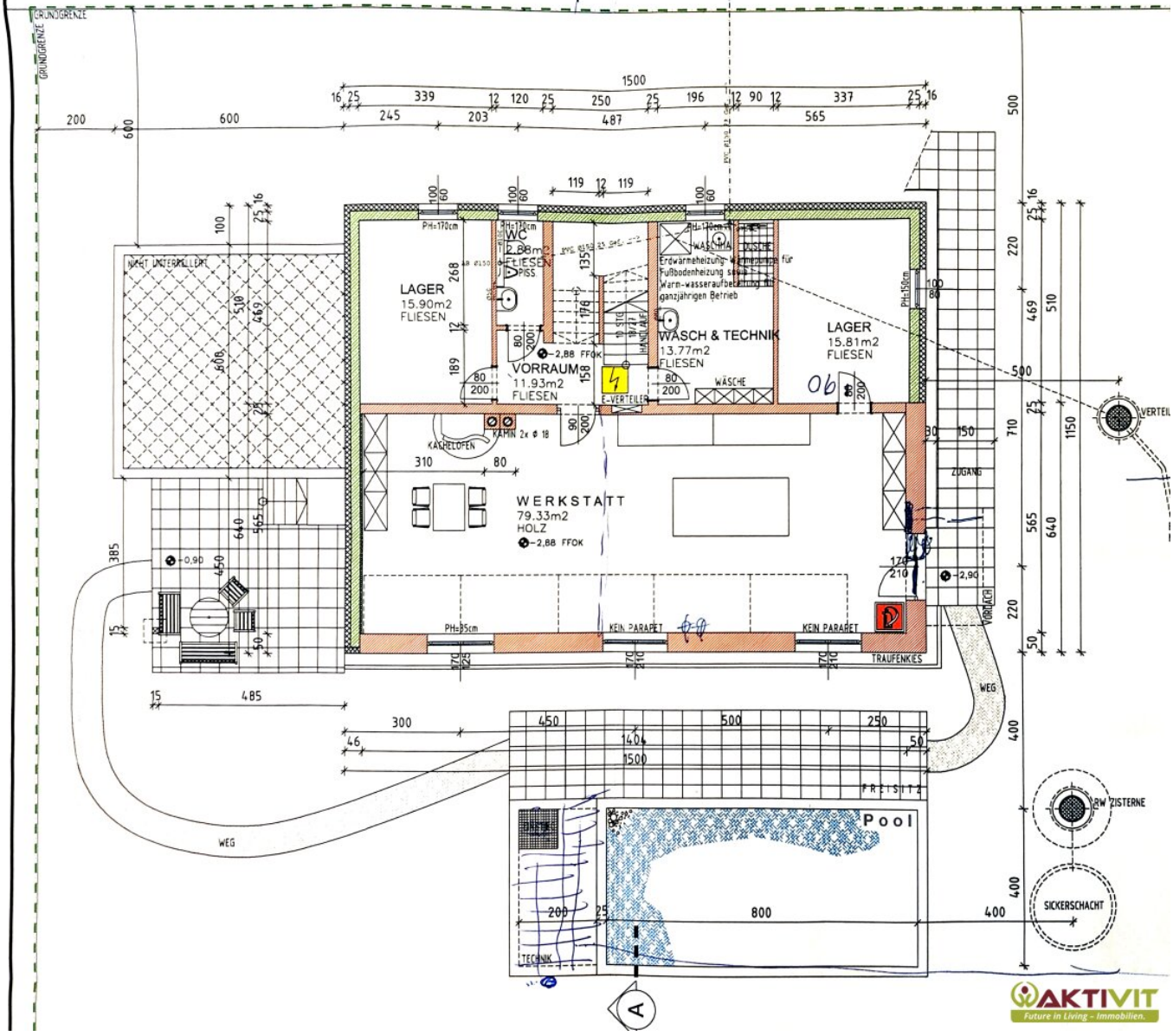
AKTIVIT
Future in Living – Immobilien.

KELLERGESCHOSS

Anschlussschacht öffentlicher Kanal der Gemeinde Wenigzell-Lieboch! Lage und Tiefe siehe Kanalplan!

Nettonutzfläche

RAUM	
GARAGE	31
	31



AKTIVIT
Future in Living - Immobilien.

Objektbeschreibung

Im südburgenländischen Grenzland, auf einer ruhigen Hügellage mit Ausblick über die umliegende Landschaft, wurde diese individuelle Design-Villa mit hohem Qualitätsanspruch errichtet.

Auf einem großzügigen Gartengrundstück von rund 2.390 m² bietet die Liegenschaft neben einem durchdachten Wohnkonzept auch einen eigenen Pool, einen Weinkeller und eine außergewöhnlich hochwertige Küche. Die Villa wurde rund um das Jahr 2013 in massiver Ziegelbauweise errichtet und seither liebevoll gepflegt.

DIE VORTEILE DIESER VILLA AUF EINEN BLICK:

- Individuell errichtete Design-Villa in ruhiger Hügellage mit Ausblick
- Großzügiges Gartengrundstück (rund 2.390 m²) mit eigenem Obst- und Gemüseanbau
- Pool (8 x 4 m) mit Überdachung und Outdoor-Dusche
- Außergewöhnliche Profi-Küche mit Wok-Kochfeld, drei Backöfen und eigenem Kühlraum
- Rund 323 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf Erd- und Gartengeschoss
- Repräsentativer Wohn-Essbereich mit direktem Terrassen- und Gartenzugang
- Zimmer mit begehbarem Schrank sowie separates Gästezimmer, dazu ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie ein weiteres WC
- Weinkeller und großzügiger, vielseitig nutzbarer Zusatzraum im Gartengeschoss
- Erdwärme-Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, massive 50-cm-Ziegelbauweise

DIE VILLA:

Der Eingangsbereich erschließt beide Ebenen des Hauses; zusätzlich führt ein weiterer Zugang von der überdachten Garage über die Terrasse direkt in den Wohn-Essbereich. Dieser ist mit offener Küche stilvoll gestaltet und öffnet sich zur rund 22 m² großen Holzterrasse. Angrenzend liegt ein weiterer Aufenthalts- und Arbeitsraum mit großzügigem Einbauschrank.

Im rückwärtigen Bereich befinden sich ein Zimmer mit separatem begehbarem Schrank sowie ein Gästezimmer, dazu ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie ein weiteres, separates WC. Im ebenerdig zum Garten gelegenen Gartengeschoss erwartet Sie ein großzügiger, rund 79 m² großer Raum, aktuell als Atelier genutzt und vielseitig erweiterbar, etwa für eine eigene Einliegerwohnung, ergänzt um Lager- und Technikflächen, einen Waschraum, ein weiteres WC sowie einen separaten, rund 50 m² großen Bereich mit Weinkeller und weiterem Lager-/Technikraum unterhalb von Garage und Terrasse.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG:

Die massive Ziegelbauweise (50 cm) sorgt für ein angenehmes Raumklima, geheizt wird über eine Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Umschaltmöglichkeit auf Kühlung.

Die offene Küche ist ein absolutes Highlight und wurde unter Aufsicht eines Spitzenkochs gestaltet. Die Küche ist mit einer beweglichen Sitztheke, großzügiger Arbeitstheke mit integriertem Herd, mehreren Kochstellen inklusive Wok-Zone, drei Backöfen (klassisch, Mikrowelle und Sous-vide als Schublade), Kaffeevollautomat, zwei Geschirrspülern (davon einer für Gläser) und einem separat begehbaren Kühlraum ausgestattet.

Eine überdachte Garage sowie ein rund 50 m² großer Bereich mit Weinkeller (schmiedeeiserne Türen) und weiterem Lager-/Technikraum ergänzen das Raumangebot. Für die Gartenbewässerung steht eine Regenwasserzisterne zur Verfügung.

DIE LIEGENSCHAFT:

Das rund 2.390 m² große, als Bauland-Dorfgebiet gewidmete Grundstück wird großteils gärtnerisch für den eigenen Obst- und Gemüseanbau sowie mit gepflegter Bepflanzung genutzt.

Im Freibereich erwarten Sie ein Pool (8 x 4 m, 1,5 m Tiefe) mit Überdachung und Outdoor-Dusche, großzügige Terrassenflächen sowie ein kleiner Weingarten mit Laube.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Christoph Bäckenberger

+43 664 85 191 25

c.baeckenberger@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <7.500m
Klinik <500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <3.500m
Post <5.500m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap