

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 m ²
Nutzfläche:	323,00 m ²
Gesamtfläche:	323,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

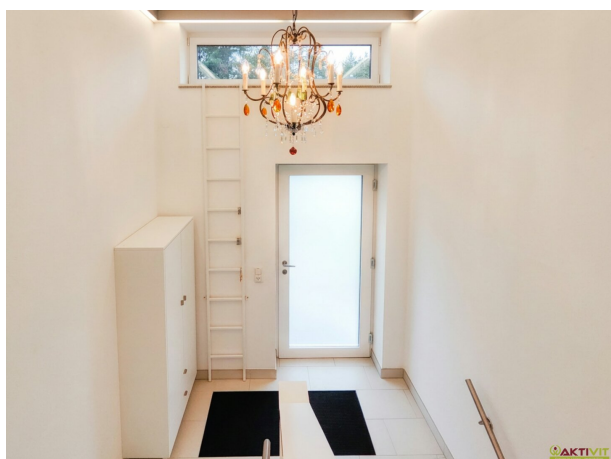
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

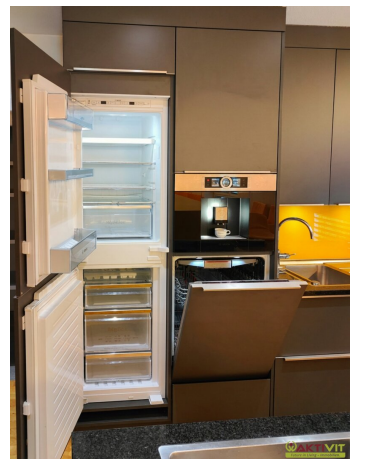
Ihr Ansprechpartner



Christoph Bäckenberg

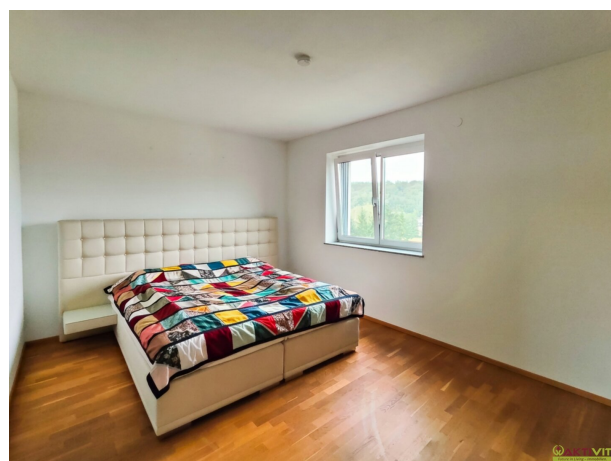
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH



























SANDRAHN



RAUM	A	U	Belag
EINGANG	3,48 m ²	8,10 m	FLIESEN
DIELE	6,66 m ²	15,38 m	FLIESEN
WIE	3,49 m ²	8,98 m	FLIESEN
BAD	9,42 m ²	14,94 m	FLIESEN
ZIMMER	16,78 m ²	18,60 m	PARKETT
GAST	15,18 m ²	15,80 m	PARKETT
KÜCHE & ESSZIMMER	51,23 m ²	29,66 m	PARKETT
WOHNZIMMER	18,84 m ²	17,66 m	PARKETT
SPEIS	2,34 m ²	6,20 m	FLIESEN
SCHRANK	4,59 m ²	9,36 m	PARKETT
	134,04 m ²		

LEGENDE :

 NEU  BETON

Tragwerke laut statischem Erfordernis
und Fenstertüren sind Mauerlichter, 1
Durchgangslichter!
Parapethöhe (PH) entspricht dem Maß v
UK!

Naturmaße sind zu prüfen! Achtung auf:
Vervielfältigung! Für Bauzwecke Polier-
verwenden! Ausführung laut dem bgl.
OIB-Richtlinien sowie den entsprechen-
der letztgültigen Fassung!

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

 Anschluss an den
 öffentlichen Kanal der
 Gemeinde Monhof-Liebau!
 Lage und Tiefe siehe
 Kanalplan!

Nettonutzfläche	
RAUM	
GARAGE	31
	31



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 Einbauschränk.

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 Bäckenberg

[+43 664 85 191 25](tel:+436648519125)

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 <6.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <500m

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