# TOP Villa - Grenze Pöstlingberg/Puchenau - Premium Ruhelage!




**Objektnummer: 7879/84**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4048 Pöstlingberg |
| **Baujahr:** | 1990 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 200,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 280,00 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 96,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,29 |
| **Kaufpreis:** | 1.590.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Mayr**

Sueno Immobilien GmbH
Keplerstraße 4
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 699 1166 2800








Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


500 Euro in BAR
für Tippgeber zu
Immobilienverkauf
500
Sueno Immobilien
Bewertung - Vermarktung - Finanzierung
www.sueno.at
Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien

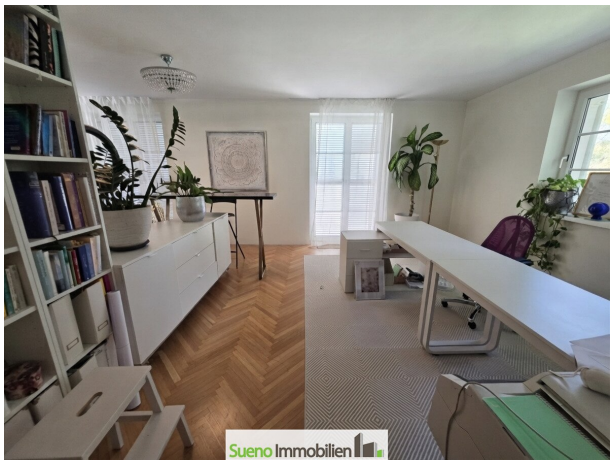

Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien

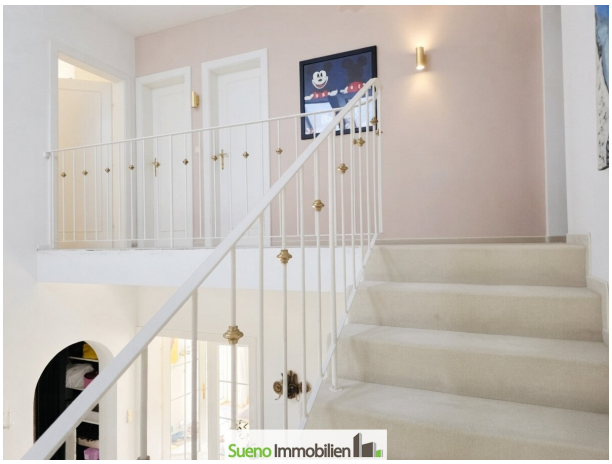

DIVINE
ONENESS
Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien
...wir erfüllen Wohnträume
Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:
Makler, Hausverwalter, Bauträger, Immobilientreuhänder
und Gerichtssachverständiger für Immobilien-Bewertung
Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien

# Objektbeschreibung

TOP großzügige Massivbau-Villa mit PREMIUM Ausblick in Traum-Ruhelage am Rande des Pöstlingbergs.

Die Highlights in Kürze:

- Tolles großes Raumangebot auf 3 Ebenen
- Einliegerwohnung im UG/KG (alternativ Seminarraum/Arbeitsraum)
- Ebenerdiger Ausgang vom UG/KG in den Garten
- Paradiesischer Garten mit Pool/Schwimmbad
- Unfassbar genialer Ausblick in die Berge und den umliegenden Wald
- Fussbodenheizung plus extra Kachelofen (vom Foyer beschickbar)
- Doppel-Garage
- Feine und qualitative Materialien
- Wellnessbereich mit finnischer Sauna
- und viele weitere Pluspunkte mehr...

Das Haus ist in qualitativer Bauweise errichtet, wobei aufgrund das Alters der Immobilie das eine oder andere kleinere Update empfehlenswert wäre.

**Ein Blick sagt mehr als 1000 Worte! DIESE TOP-LAGE MUSS MAN LIVE ERLEBEN!**

Wir freuen uns auf ein Gespräch mit Ihnen und stehen für eine Besichtigung für Sie gerne zur Verfügung.

SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume! Ansprechperson: Gerald Mayr - www.sueno.at - info@sueno.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap