Architektentraum in absoluter Ruhelage – Indoor-Pool, Schneeberg-Panorama & 3.234 m² Parkgarten

Objektnummer: 1053

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7052 Müllendorf
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	437,15 m²
Nutzfläche:	502,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	E 155,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,64
Kaufpreis:	1.245.000,00 €

Provisionsangabe:

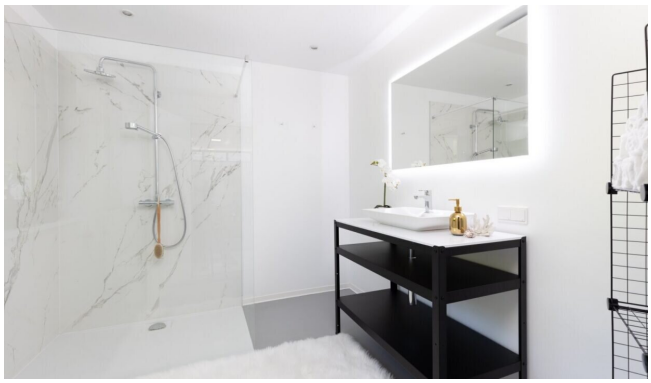
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

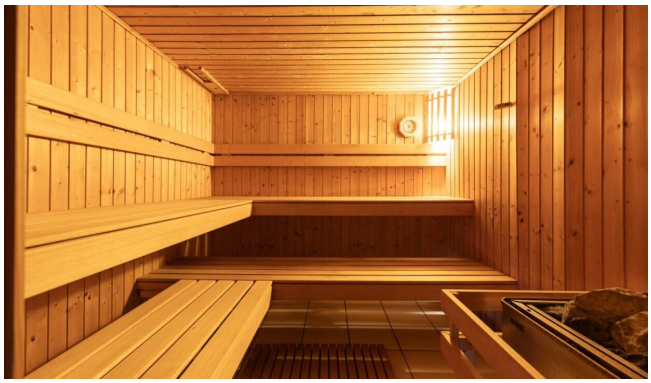
Ihr Ansprechpartner

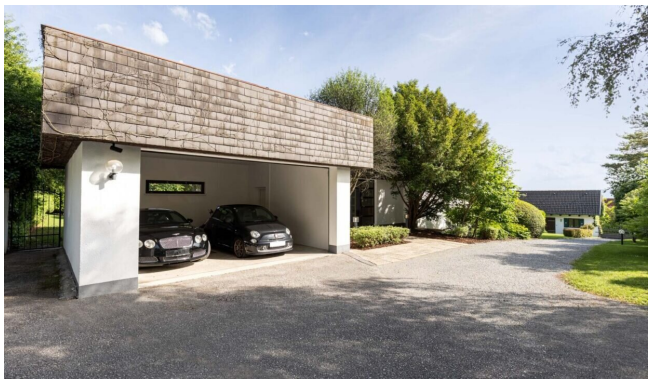
Mathias Urbanek

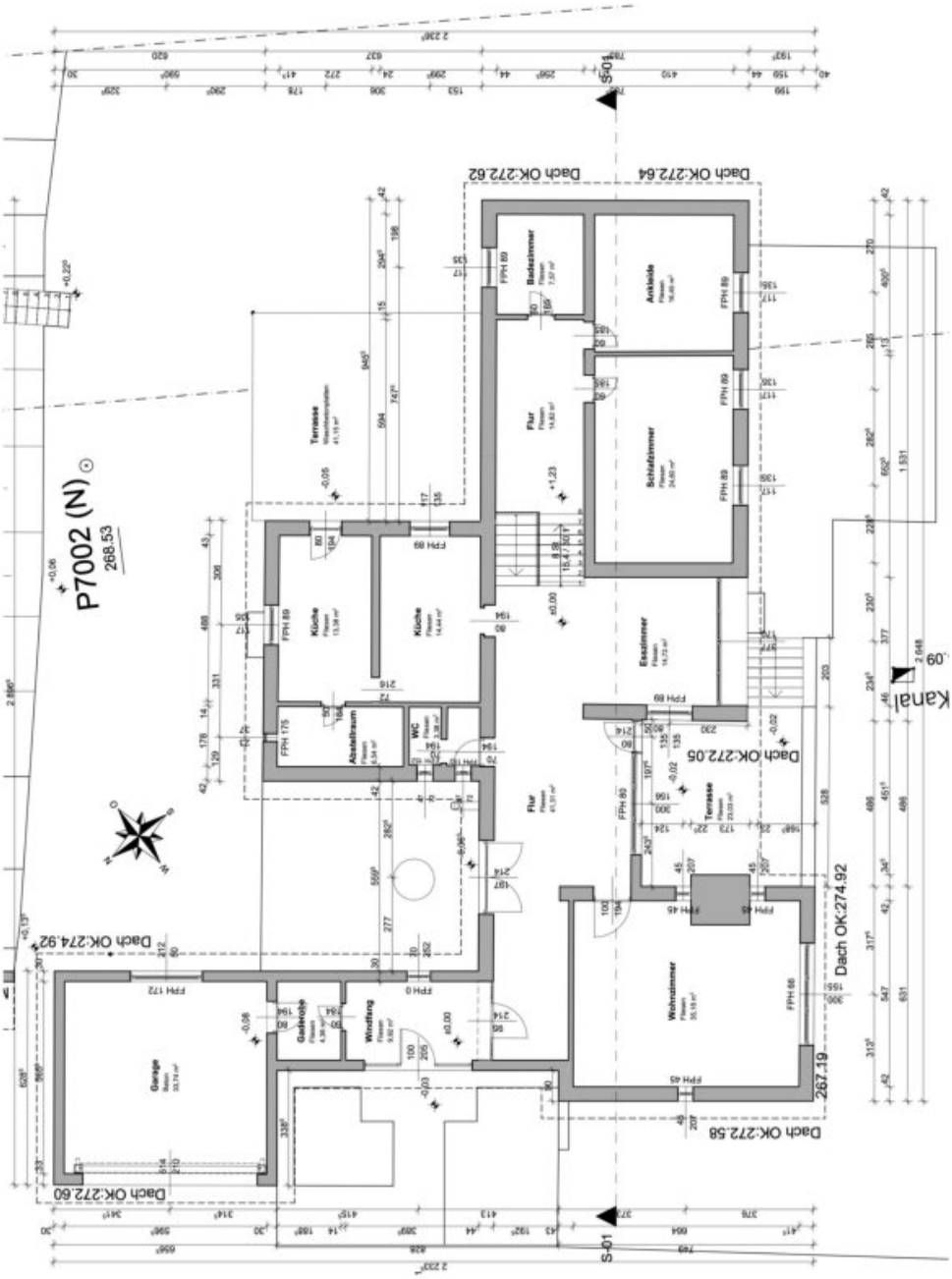
VIVIAMO Immobilien GmbH
Kaiserstraße 80
1070 Wien

H +43 676 722 72 64

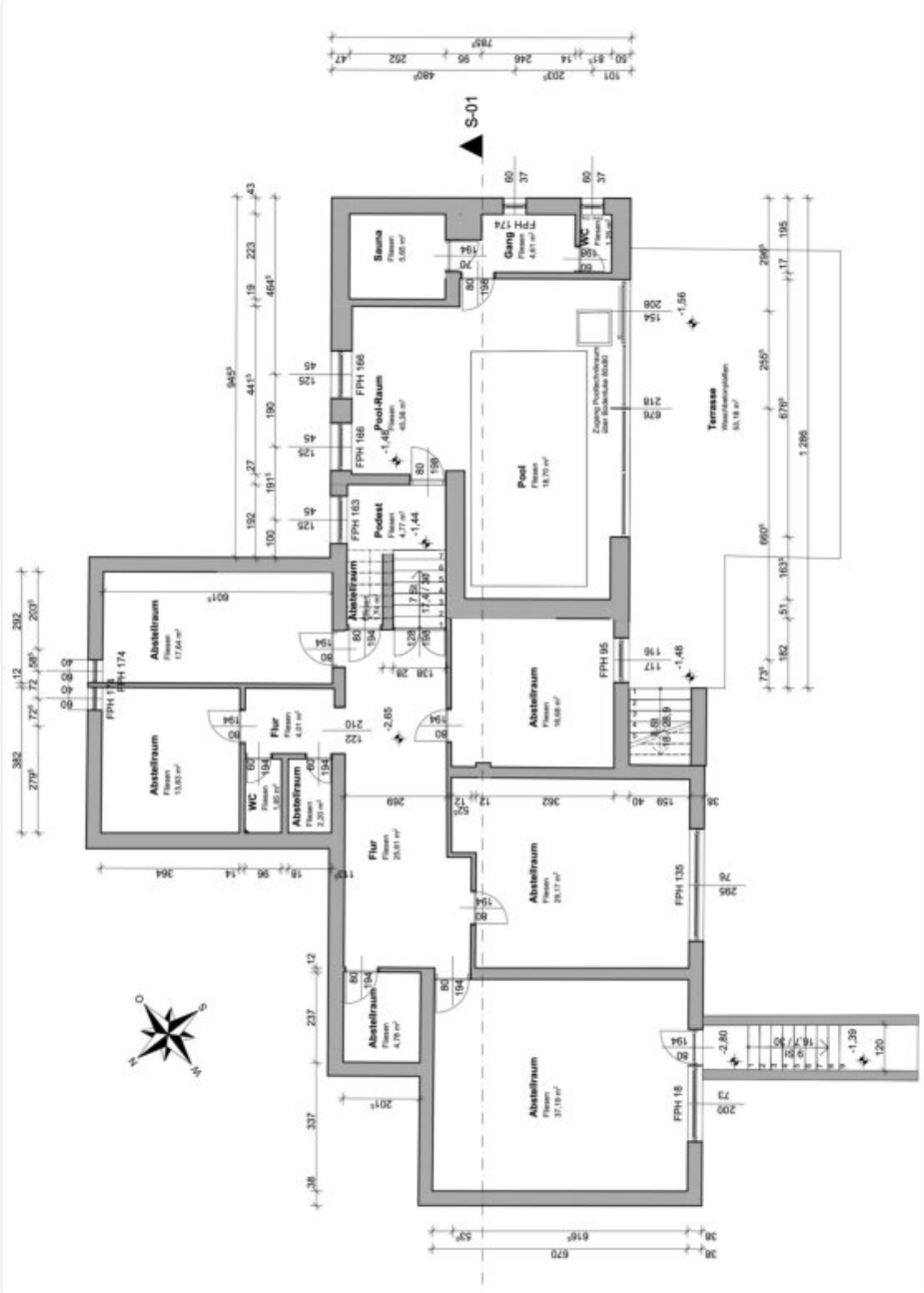




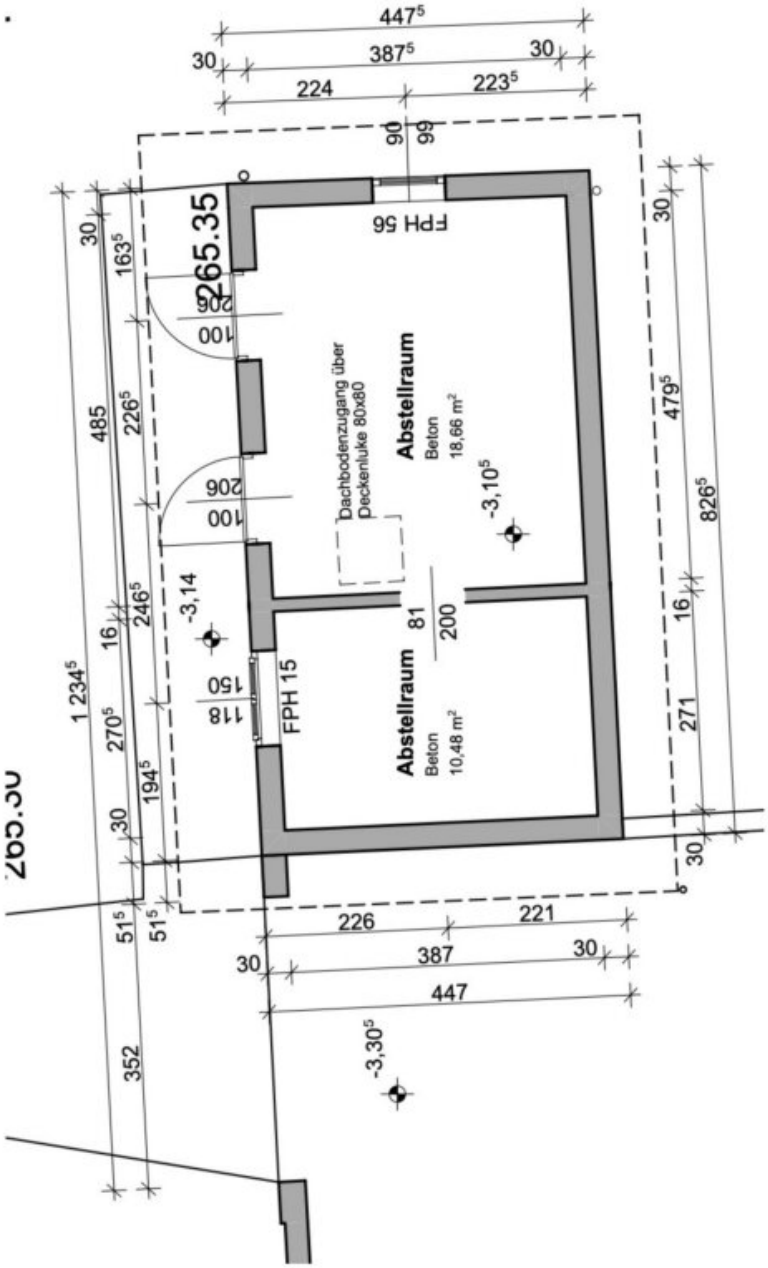




Erdgeschoss



Kellergeschoss



447⁵
387⁵
30
30
224
223⁵
90
99
FPH 56
265.35
206
100
Dachbodenzugang über
Deckenluke 80x80
Abstellraum
Beton
18,66 m²
-3,10⁵
206
100
-3,14
81
200
Abstellraum
Beton
10,48 m²
FPH 15
150
118
30
163⁵
485
226⁵
246⁵
16
1 234⁵
270⁵
194⁵
30
51⁵
51⁵
352
30
479⁵
826⁵
16
271
30
226
221
30
387
30
447
-3,30⁵

Gartenhaus

Objektbeschreibung

Eine Architekten-Villa, die in den 1970er-Jahren mit einer Konsequenz entworfen wurde, die man heute kaum noch antrifft: jeder Raum durchdacht, jede Ebene ein Erlebnis, jeder Blick nach draußen ein Gewinn. Das charakteristische Multi-Split-Level-Konzept verbindet Wohnbereiche fließend miteinander – großzügig, lichtdurchflutet, unverwechselbar. Wer durch die Eingangstür tritt und den Blick in den japanischen Innenhof-Garten schweifen lässt, versteht sofort: Hier wurde nicht einfach gebaut. Hier wurde gedacht.

Wohnen & Empfangen Das Herzstück des Hauses ist ein offener, fließend gestalteter Hauptwohnbereich, der keine Wünsche offenlässt. Ein gemütlicher Sitzbereich mit befeuertem Schwedenofen, ein repräsentativer Essbereich für bis zu 12 Personen und ein separates Wohnzimmer mit offenem Kamin bilden eine Einheit, die sowohl für den entspannten Alltag als auch für großzügiges Empfangen gemacht ist. Die vollausgestattete Küche mit angeschlossener Anrichteküche gibt auch bei größeren Gesellschaften die nötige Ruhe und Fläche – gekocht und gefeiert wird hier auf einem anderen Niveau.

Drei Terrassen mit insgesamt 117 m² – darunter eine großzügig überdachte mit eigenem Kamin – öffnen das Haus nach allen Seiten. Die überdachte Sonnenterrasse mit direktem Gartenabgang ist der ideale Ort für romantische Abende, gesellige Grillabenden unter Freunden oder einfach nur für einen Gläschen Wein bei Sonnenuntergang. Bei klarem Wetter reicht der Blick bis zum Schneeberg – ein Panorama, das zu jeder Jahreszeit beeindruckt und auf ewig unverbaubar bleibt.

Schlafen & Rückzug Der Master-Bedroom-Bereich mit zwei Schlafzimmern, einer vorgelagerten Bibliothek und einem hellen Tageslichtbadezimmer mit großer Walk-in-Dusche, Waschtisch und WC bietet den Rückzug, den man nach einem langen Tag verdient. Das kleinere der beiden Schlafzimmer lässt sich mit seinen rund 17 m² ebenso als geräumige begehbare Garderobe nutzen – je nach Bedarf und Lebensphase. Im Untergeschoß befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Raum mit vorbereiteten Badezimmer-Anschlüssen – bereit für die eigene Handschrift des neuen Eigentümers. Ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie mehrere Abstellräume runden das Raumangebot praktisch und durchdacht ab.

Wellness – jeden Tag Der Wellnessbereich ist kein Luxus-Extra – er ist Teil des täglichen Lebens in diesem Haus. Ein großzügiger Indoor-Schwimmpool mit Gegenstromanlage, eine finnische Sauna und der direkte Blick durch große Glasschiebetüren in den Garten schaffen eine Atmosphäre, für die andere in den Urlaub fahren. Hier ist sie einfach zu Hause – an jedem Tag des Jahres, unabhängig vom Wetter.

Arbeiten – ohne Kompromisse Ein separates Büro mit rund 38 m² und eigenem Außeneingang macht diese Villa zur idealen Lösung für alle, die höchste Lebensqualität mit professionellem Arbeiten verbinden möchten. Klienten empfangen, konzentriert arbeiten,

vollkommen unabhängig vom Wohnbereich – und trotzdem zu Hause. Eine Kombination, die in dieser Qualität selten zu finden ist.

Garten & Außenanlage 3.234 m² Grundfläche auf drei Parzellen, kein direkter Nachbar in Sichtweite. Der parkähnliche Garten mit gereiftem Altbaumbestand, einem stimmungsvollen Teich, Naschgarten, Blumen- und Gemüsebeeten sowie mehreren Ruheplätzen auf zwei Ebenen ist ein Ort, den man nicht in wenigen Jahren schafft – den man vorfindet und pflegt. Automatische Bewässerung, Rasenmähroboter und eine durchdachte Gartenbeleuchtung sorgen dafür, dass die Anlage stets in bestem Zustand ist, ohne dass es täglich Aufwand erfordert. Absolute, uneinsichtige Privatsphäre ist hier keine Frage der Hoffnung – sie ist bauliche Realität.

Potenzial Wer über das Bestehende hinausdenken möchte: Für den Ausbau des Dachgeschoßes liegt bereits eine Studie vor. Das Fundament für die nächste Ausbaustufe ist gelegt – der neue Eigentümer entscheidet, was daraus wird.

Objekte wie dieses kommen nicht zweimal auf den Markt. Eine Liegenschaft, die durch ihre Architektur, ihre Ausstattung, ihre Lage und ihre schiere Einzigartigkeit eine Klasse für sich bildet – und die dem neuen Eigentümer vom ersten Tag an das Gefühl gibt, genau richtig entschieden zu haben.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <4.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap