

Außergewöhnliches Einfamilienhaus nahe der Wachau mit Südgarten, Pool, Sauna und Heimkino



Objektnummer: 5496

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3611 Großheinrichschlag
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	213,45 m ²
Nutzfläche:	373,18 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Keller:	111,66 m ²
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

35.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephan Wallner

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien































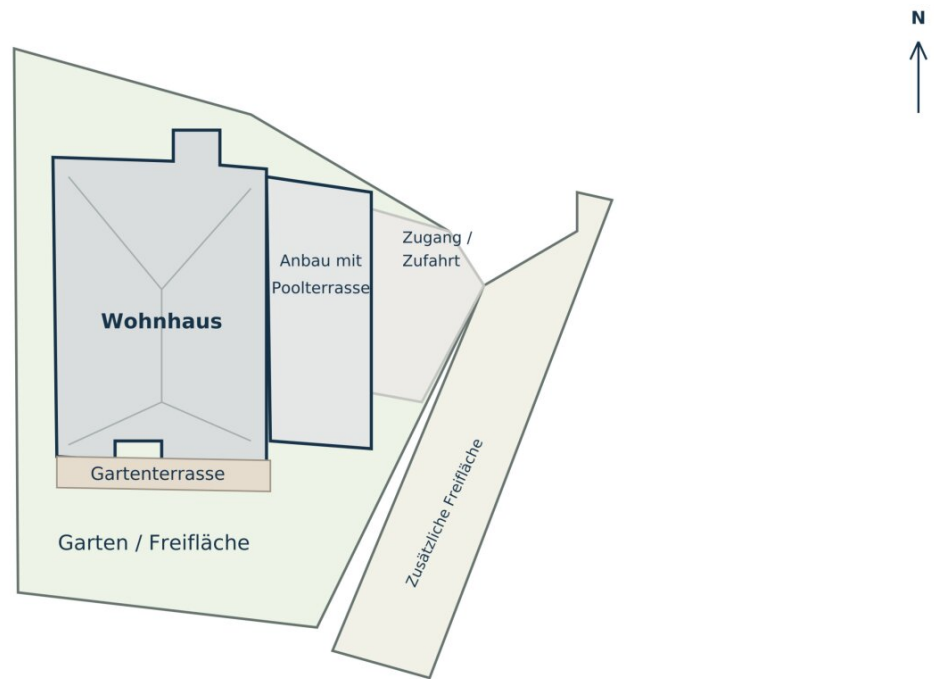






Außenflächen | Übersicht

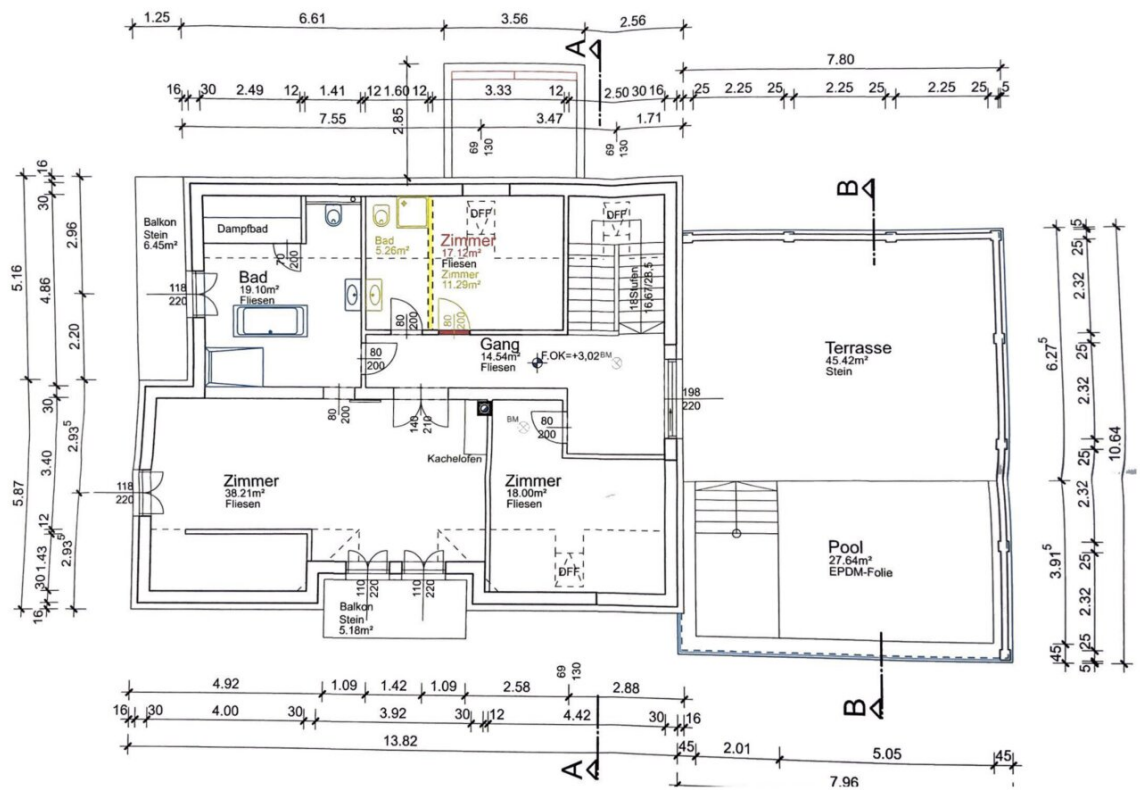
Schematische Darstellung nach dem Lageplan im Bestandsplan



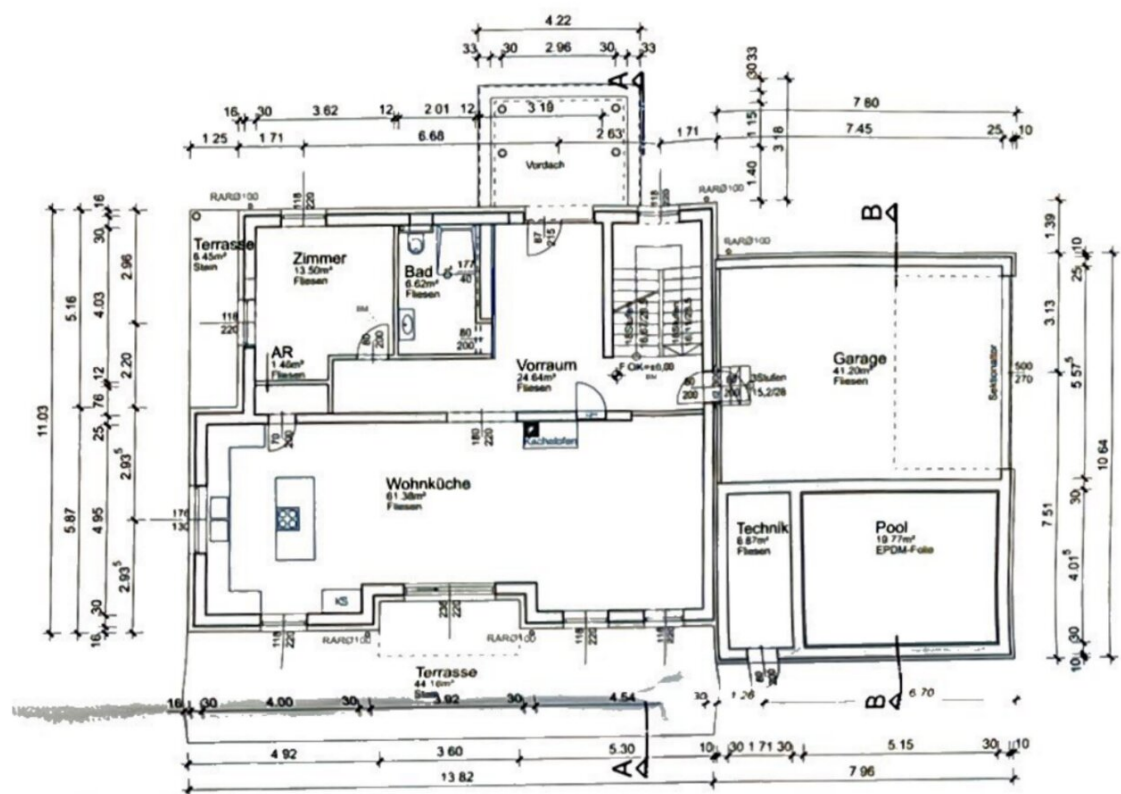
Anonymisiert: ohne Namen, Adresse und Grundstücksnummern. Nicht maßstabsgetreu.

Lage und Umriss schematisch; keine Vermessungs- oder Ausführungsplanung. Außenanlagen nicht vollständig dargestellt.

Grundrissauszug aus dem Bestandsplan | Nicht massstabsgetreu | Masse laut Plan



Erdgeschoss



Grundrissauszug aus dem Bestandsplan | Nicht massstabsgetreu | Masse laut Plan

Grundrissauszug aus dem Bestandsplan | Nicht massstabsgetreu | Masse laut Plan

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Großzügig wohnen. Den Weitblick genießen. Zu Hause entspannen.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet repräsentatives Wohnen mit einem privaten Wellness- und Freizeitangebot. Großzügige Marmorflächen, helle Räume und sorgfältig gestaltete Details verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter.

Ca. 213 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie ein vollständig ausgebautes Untergeschoss bieten viel Platz für Familie, Gäste und persönliche Interessen. Die Gesamtnutzfläche einschließlich Wohnfläche, Keller, Garage und zusätzlichem Technikraum beträgt ca. 373 m².

ERDGESCHOSS – WOHNEN MIT ZUGANG ZUM SÜDGARTEN

Das Herzstück ist der ca. 61 m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die offene Gestaltung schafft Platz für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende und gemütliche Stunden.

Direkt anschließend liegt die ca. 44 m² große, südseitige Gartenterrasse. Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet Raum für einen großen Esstisch, Sonnenliegen und entspannte Stunden mit Landschaftsblick.

Ein Gästezimmer, ein Badezimmer mit WC und ein Abstellraum ergänzen das Erdgeschoss. Das Gästezimmer eignet sich ebenso als Büro.

OBERGESCHOSS – DREI SCHLAFZIMMER UND PRIVATE WELLNESS

Drei Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer mit WC bilden den privaten Wohnbereich. Zwei Balkone ergänzen das Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist die erhöhte Pool- und Wellness-Terrasse auf der Ostseite des Hauses, die sich nach Süden öffnet. Pool, Sauna und Außendusche machen sie zu einem eigenen Erholungsbereich – für eine erfrischende Auszeit oder einen entspannten Saunaabend.

UNTERGESCHOSS – HEIMKINO, FITNESS UND HOBBY

Der vollständig ausgebaute Keller bietet ca. 112 m² zusätzliche Nutzfläche. Drei separate Räume werden als Heimkino, Fitnessraum und Hobbyraum genutzt. Wirtschafts-, Technik- und Abstellbereiche ergänzen diese Ebene.

GARAGE UND AUSSENBEREICHE

Die Garage verfügt über ca. 41 m². Zusätzliche Abstellmöglichkeiten befinden sich auf dem Grundstück.

Drei Terrassen mit insgesamt ca. 96 m² und zwei Balkone mit zusammen ca. 12 m² bieten unterschiedliche Plätze zum Essen, Sonnen und Entspannen. Die Poolflächen sind darin nicht enthalten.

DIE ECKDATEN

- Wohnfläche: ca. 213 m²
- Ausgebauter Keller: ca. 112 m² Nutzfläche
- Garage: ca. 41 m²
- Zusätzlicher Technikraum im Erdgeschoss: ca. 7 m²
- Gesamtnutzfläche inklusive Wohnfläche: ca. 373 m²
- Fünf Wohn- und Schlafräume auf den Wohnebenen
- Drei zusätzliche Freizeiträume im Untergeschoss
- Zwei Badezimmer mit jeweils einem WC
- Drei Terrassen: insgesamt ca. 96 m²
- Zwei Balkone: insgesamt ca. 12 m²
- Pool, Sauna und Außendusche

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur

Verfügung.

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:0664 5228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+43 664 5228831)

e-mail: wallner@lifestyle-properties.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <5.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Bäckerei <500m

Supermarkt <4.500m

Sonstige

Geldautomat <5.000m

Bank <5.000m

Post <6.000m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap