Neuwertige Wienerwald - Villa samt Schwimmteich in zentraler Lage



Objektnummer: 1052

Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Neulengbach
Baujahr:	1911
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	165,80 m²
Nutzfläche:	202,80 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,77
USt.:	9,36 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irene Köszali

Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.
Aufeld 35
3141 Kapelln














IMMOBILIEN
Köszali


IMMOBILIEN
Köszali
KI-bearbeitet


IMMOBILIEN
Köszali



































IMMOBILIEN Köszali



IMMOBILIEN Köszali

Exposéplan, nicht maßstäblich

IMMOBILIEN Köszali



IMMOBILIEN Köszali

Exposéplan, nicht maßstäblich

IMMOBILIEN Köszali

Vorplatz/Stellplätze



Schwimmteich

Zum Saunahaus

IMMOBILIEN Köszali

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Diese neuwertig sanierte Villa bietet Ihnen alles, was Sie für ein naturnahes und komfortables Leben mit hervorragender Infrastruktur benötigen.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 166 m²,** einem Wohnsalon mit angrenzender **Terrasse inklusive Überdachung** sowie geräumigen Zimmern ist dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen suchen. Darüber hinaus erreichen Sie sämtliche Infrastruktur bequem zu Fuß.

Beim Betreten der **Wienerwaldvilla** werden Sie sofort von der hellen und freundlichen Atmosphäre begeistert sein. Der großzügige Wohnbereich ist mit einem hochwertigen Fliesen- und Parkettboden ausgestattet und bietet viel Raum für Ihre individuellen Wohnwünsche. Die **offene und moderne Wohnküche** ist perfekt für gesellige Abende mit Freunden und Familie und verfügt über alle zeitgemäßen Annehmlichkeiten. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig den traumhaften Ausblick in Ihren großen **Garten mit Schwimmteich sowie auf die Burg Neulengbach** genießen.

Das Haus verfügt über eine **beeindruckende Terrasse mit Überdachung**, die zu entspannten Sommerabenden einlädt. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier mit einem Glas Wein den Sonnenuntergang beobachten und den Alltag hinter sich lassen. Mit ausreichend Stellplätzen sowie der Möglichkeit zum Zubau eines Carports oder einer Garage haben Sie genügend Raum für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste.

Die Villa bietet ein ansprechendes Badezimmer, das viel natürliches Licht hereinlässt. Hier können Sie in der Badewanne entspannen oder eine erfrischende Dusche nehmen. Zeitlose Fliesen und Holzböden schaffen ein wohnliches und einladendes Ambiente. Für Sie und Ihre Gäste steht außerdem eine separate Toilette mit Handwaschbecken zur Verfügung.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die umweltfreundliche **Luftwärmepumpe**, die für eine kostengünstige und nachhaltige Beheizung sorgt. Umgeben werden Sie hier von **bis zu 62 cm starken Aussenmauern inkl. Vollwärmeschutz** - das ist eine einzigartige Wohnqualität!

Sie werden überrascht sein, wie viel Sie mit diesem modernen System an Heizkosten einsparen können. Zusätzlich ist ein zentraler **Kaminanschluss** vorhanden. Wenn Sie mit einem Kaminofen heizen wollen, dies ermöglicht Ihnen in kürzester Zeit bei diesen starken Mauern ein Wohngefühl mit viel Wärme.

Die **Lage dieser Villa** ist einfach unschlagbar! Sie genießen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur und grüne Landschaft. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Sämtliche Infrastruktur ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Sie können sowohl in die umliegenden Städte und nach Wien pendeln als

auch das ruhige und idyllische Leben in der Wienerwaldstadt Neulengbach genießen.

In der Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Alles ist bequem erreichbar, um Ihnen ein stressfreies Leben zu ermöglichen.

Überlegen Sie nicht länger und machen Sie diesen Traum zu Ihrem neuen Zuhause. Diese Villa bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen – ein modernes und komfortables Wohnambiente in einer ruhigen und dennoch bestens angebundenen Lage. Lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

Exklusiv und wertgeprüft bieten wir Ihnen diese Immobilie an. Fordern Sie für weitere Informationen Ihr persönliches Exposé und den Zugang zum 360 Grad Rundgang an!

Ihr Service Team von Immobilien Köszali

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen -
https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap