Architektenvilla mit ca. 1.270 m² Grund, Einliegerwohnung & Sauna



Haus

Objektnummer: 2464/205

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m²
Nutzfläche:	305,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	1
Keller:	107,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	162,35 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Erich Schuller

NOVARIA Real Estate GmbH & Co. KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6
1070 Wien





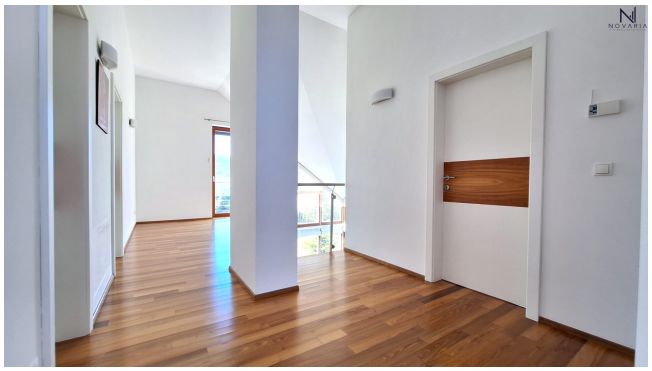


















NOVARIA

REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Villa liegt in Brunn am Gebirge auf einem ca. 1.270 m² großen Grundstück. Auf zwei Ebenen stehen ca. 250 m² Wohnfläche zur Verfügung, dazu kommen ca. 107 m² im Souterrain. Das Haus wurde 2006 gebaut, ist in einem sehr gepflegten Zustand und durch die offene Galerie und die großen Fensterflächen sehr hell. Die Fußbodenheizung läuft über eine Tiefenwärmepumpe mit großem Wasserspeicher, dadurch bleiben die Energiekosten dauerhaft niedrig. Das Souterrain ist als Wohnkeller ausgebaut und hat einen bereits genehmigten separaten Eingang. Dazu kommen ein Wellnessbereich mit Sauna, ein gepflegter Garten und eine Doppelgarage.

Ausstattung

- Kontrollierte Wohnraumlüftung in allen Geschoßen, auch im Souterrain
- Wandheizung vor den großen Fensterflächen, verhindert Kondenswasser an den Scheiben
- Großformatige Natursteinplatten im gesamten Erdgeschoss

Erdgeschoss

- Wohnbereich mit ca. 50 m² und Galerie
- Einbauküche mit Markengeräten
- Schlafzimmer mit eigenem Bad
- Bad mit Dusche, Gäste-WC
- Vorratsraum, Garderobe
- Beleuchtete Pergola (ca. 20 m²) mit Zugang in den Garten

Obergeschoss

- Schlafzimmer mit Schrankraum und eigenem Bad
- 2 weitere Schlaf- oder Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche und WC

- Terrasse mit Fernblick (ca. 14 m²)

Souterrain / Wohnkeller

- Natürlicher Lichteinfall
- Küche, Schlafraum, Vorratsraum
- Bad mit Dusche und WC
- Genehmigung für separaten Eingang
- Sauna mit Saunarium und Infrarot
- Waschküche mit Wäscherutsche
- Technikraum (Wärmepumpe, Lüftung)

Außenbereich

- Garten mit Obstbäumen und automatischer Bewässerung
- Poolanschlüsse vorhanden
- Doppelgarage (ca. 40 m²) mit direktem Zugang ins Haus

Gerne schicken wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <9.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap