



Inserat ID: 4150

erstellt am : 04.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1690000€

Straße:

3032 Eichgraben

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Marie-Louise Eisenburger

Tel: +43 676 6059800

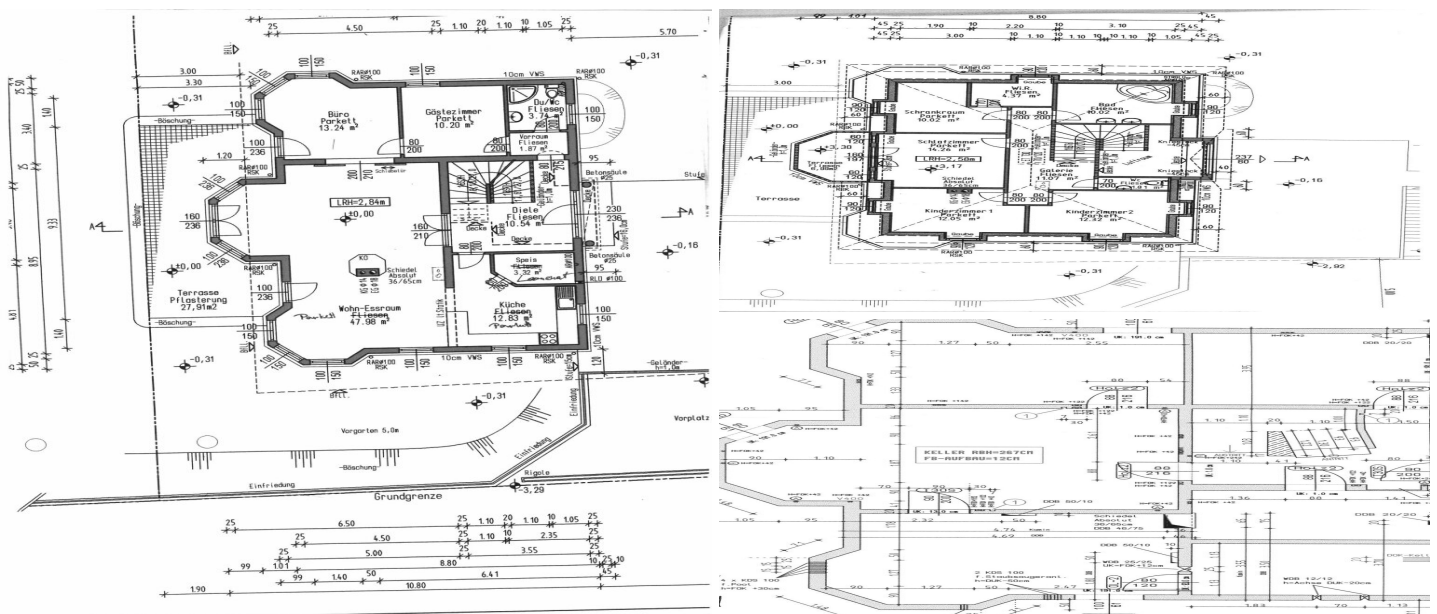
eisenburger@lifestyle-properties.at

Wohnfläche: 179.64m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 326.67m<sup>2</sup>

Grundfläche: 2433m<sup>2</sup>

## Wunderschöne Villa mit Pool und weitläufigem Grundstück, Nähe Pressbaum



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!

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Villa mit Pool in absoluter Ruhelage.

Das über 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in Eichgraben in der Nähe von Pressbaum. Das eindrucksvolle Anwesen im Altbaustil wurde im Jahr 2003 mit einer Nutzfläche von ca. 325 m<sup>2</sup> auf drei Etagen erbaut und 2023 modernisiert. Die Wandhöhe im Erdgeschoß beläuft sich auf ca. 2,9 m. Die Villa verfügt über insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Terrassenfläche aus Naturstein, welche das Haus umgibt und sich bis um den traumhaften Pool spannt.

Sie betreten die Villa und befinden sich im Entrée, welches Sie direkt in den ca.48 m<sup>2</sup> großen, lichtdurchfluteten Salon mit traumhaftem Blick in den Garten führt. Der Raum bietet ausreichend Platz für einen schönen Wohn- und Essbereich, der stilvolle Kamin der österreichischen Firma Biofire schafft zusätzlich einen besonderen Gemütlichkeitsfaktor. Die hochwertige, von Bulthaup geplante, Design-Küche ist mit großem side-by-side Kühlschrank, Herd mit großer Dunstabzugshaube, Backofen und Geschirrspüler ausgestattet und bietet reichlich Stauraum sowie eine separate Speisekammer.

An den Wohnraum anschließend befindet sich ein Büroraum, über den Eingangsbereich erreichen Sie außerdem ein Gästezimmer sowie ein wunderschön in Marmoroptik gehaltenes Gästebad mit Dusche, WC und Waschtisch.

Über einen schönen Treppenaufgang gelangen Sie zunächst in die Galerie im ersten Stock, von wo aus die 3 Zimmer, ein Schrankraum, ein Badezimmer und ein WC zentral begehbar sind. Das ca. 14 m<sup>2</sup> große Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon mit Fernblick ins Grüne. Die weiteren Zimmer mit Flächen von ca. 10-12 m<sup>2</sup> eignen sich ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer. Der Schrankraum mit angrenzendem Waschraum bietet auch viel Platz. Das Bad lässt mit Whirlpoolbadewanne, Dusche und zwei Waschbecken keine Wünsche offen.

Zum Verweilen in den Sommermonaten lädt natürlich die Terrasse, aber vor allem der wunderschöne, von Lederleitner gestaltete Garten mit einem durch die Pelletheizung beheiztem Pool ein. Eine große Wiese bietet sich zum Entspannen, Spielen oder anderweitige Gestaltung an.

Komfortables Wohnen ist in diesem besonderen Haus durch modernste Technik gewährleistet. Es verfügt über eine Sicherheitseingangstüre und Videoüberwachung, sowie hochwertige, doppelverglaste Actual-Fenster. Beheizt wird mittels Pellets-Ofen und Fußbodenheizung. Die Villa ist mit geschmacksvollen Eichenparkettböden in den Wohnräumen und der Küche, sowie hochwertigen italienischen Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen und im Vorraum ausgestattet. Auch die maßgeschneiderten Türen überzeugen durch ihre Einzigartigkeit aus geschliffenem Glas und antiken Messingtürklinken. Das Kellergeschoß lässt Ihnen auf ca. 147 m<sup>2</sup> viel Raum bei der eigenen Gestaltung. Der Keller verfügt außerdem über eine zentrale Staubsaugeranlage, die dafür benötigten Anschlüsse sind in jedem Stockwerk vorhanden.

Das zum Verkauf stehende Anwesen erstreckt sich über drei Grundstücke mit einer gemeinsamen Grundfläche von 2.433 m<sup>2</sup>, wovon 532 m<sup>2</sup> auf Waldfläche entfallen. Auf dem Grund befindet sich zudem eine ca. 55 m<sup>2</sup> große gemütliche Blockhütte, die mit Küchenzeile, Hochbett und Heizung ausgestattet ist und über eine Sanitärausstattung verfügt.

Inmitten des Wienerwalds genießen Sie hier absolute Ruhelage. Dennoch sind Sie optimal angebunden, den nächsten Bahnhof erreichen Sie in nur 5 Minuten, Wien in rund 20 Minuten Autofahrt. Eine Auswahl an Supermärkten und Restaurants sowie Schulen und Ärzte befinden sich in näherer Umgebung. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé



## Eckdaten

Grundfläche: 2433m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 179.64m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 326.67m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Pellets,

Zimmer: 6.5

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1690000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marie-Louise

Nachname: Eisenburger

Tel.: +43 676 6059800

E-Mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)