



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 131105

erstellt am : 22.02.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3900000€

Straße:

2361 Laxenburg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Elena Iakovleva

Tel:

iakovleva@immoloewin.com

Wohnfläche: 312.79m²

Nutzfläche: 530.7m²

Grundfläche: 885m²

Moderne Luxusvilla in Laxenburg ? die perfekte Kombination aus Stil, Komfort und modernster Technologie



Moderne Luxusvilla in Laxenburg ? die perfekte Kombination aus Stil, Komfort und modernster Technologie

Diese beeindruckende dreistöckige Villa in Laxenburg, nur wenige Minuten von Wien entfernt, wurde für diejenigen geschaffen, die großzügigen Wohnraum, höchsten Komfort und erstklassige Lebensqualität zu schätzen wissen.

Schon auf den ersten Blick begeistert das Haus mit seiner eleganten Architektur und durchdachten Details. Der großzügige Eingangsbereich führt in ein riesiges Wohnzimmer mit hohen Decken, das für ein luftiges und lichtdurchflutetes Ambiente sorgt. Die Traumküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, darunter zwei Geschirrspüler, ein Dampfgarer, ein Backofen, ein großer Kühlschrank sowie ein separater Weinkühlschrank.

Im zweiten Stock befinden sich drei geräumige Schlafzimmer sowie ein Arbeitszimmer, das auch als weiteres Kinderzimmer genutzt werden kann. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine offene Duschzone und ein Ankleidezimmer, was für maximalen Komfort und Privatsphäre sorgt. Zwei Kinderzimmer mit jeweils 30 m² sind ein wahrer Traum für jedes Kind! Helle und großzügige Räume, ideal für Spielen, Lernen und Entspannen. Durch die perfekt integrierte Schränke lässt sich hier mühelos Ordnung halten. Direkt daneben befindet sich ein großes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne sowie eine separate Toilette.

Der Keller ist ebenfalls ein echtes Highlight: Er ist erstklassig ausgestattet und bietet eine Sauna, einen Whirlpool, ein Fitnessstudio mit modernen Geräten sowie ein separates Heimkino. Zudem gibt es einen direkten Ausgang ins Freie.

Ein privater 3m*14m großer Pool ergänzt dieses außergewöhnliche Anwesen. Direkt daneben befindet sich ein gemütliches Poolhaus mit eigenem Zimmer und Bad mit Dusche ? ideal als Ruheraum, Gästehaus oder Spielzimmer für Kinder. Der Poolbereich ist der perfekte Ort für entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden.

Das Haus wird mit einer Wärmepumpe beheizt, zudem befinden sich Solarmodule (4,56 KwPeak) auf dem Dach. Die Garage für zwei Autos ist mit einer Schnellladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Dank des Smart-Home-Systems können Beleuchtung, Heizung und Jalousien bequem über das Smartphone gesteuert werden.

Konstruktion und Materialien

? Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet: Das Kellergeschoss besteht aus WU-Stahlbeton.

? Tragende Wände ? aus Hochlochziegeln mit teilweise ausgeführten Stahlbetonwandscheiben.

? Fassade mit Vollwärmeschutz sowie Natursteinverkleidung im Erdgeschoss.

? Geschossdecke und Flachdach ? aus Stahlbeton, Innenwände ? aus Dünnwandziegeln.

? Innenausstattung: Wände verputzt bzw. mit Stein oder Keramik verkleidet.

? Bodenbelag besteht teilweise aus Stein, teilweise aus hochwertigem Parkett.

? Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, größtenteils mit elektrisch bedienbarem Sonnenschutz.

Energieeffizienz und Technologie

? Zentralheizung und Warmwassererzeugung mittels Luftwärmepumpe als Wärmeerzeuger.

? Fußbodenheizung als Wärmeverteilung.

? Zusätzliche Heizmöglichkeit ? an einen Rauchfang angeschlossene Holzöfen im Wohnzimmer (EG) sowie im Hobbyraum (KG).

? Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmetauscher.

? Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 4,56 kWPeak auf dem Flachdach des Hauptgebäudes.

? Bus-System für die Elektroinstallation.

? Haus-Serveranlage im Technikbereich des Kellergeschosses.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie ? es ist ein Lebensstil, von dem viele träumen.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum ? kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!

Die Beschreibung ergibt sich aus vom Verkäufer erhaltenen Informationen und ist ohne Gefahr.

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 885m²

Wohnfläche: 312.79m²

Nutzfläche: 530.7m²

Zimmer: 5

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 22.6m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.43m²

fgeeklasse: A++m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 3900000€

Nebenkosten: 220€

Kontaktinformationen

Vorname: Elena

Nachname: Iakovleva

E-Mail: iakovleva@immoloewin.com