



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 2395

erstellt am : 04.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 859000€

Straße:

2482 Münchendorf

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 200m<sup>2</sup>

Grundfläche: 603m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Martin Loibelsberger

Tel: +43(0) 664 75038825

[martin.loibelsberger@equilibria.at](mailto:martin.loibelsberger@equilibria.at)

## **++EXQUISITE ARCHITEKTENVILLA MIT TRAUM-BLICK AUF DEN TÜRKISBLAUEN SEE++**



DAS Haus am See....

**SIE TRÄUMEN VOM DIREKTEN ZUGANG ZUM TÜRKISBLAUEN WASSER?!**

Trotz schwieriger Marktlage ist dies jetzt möglich, denn Sie ersparen sich den Kauf des Grundstücks, der in solcher Lage heutzutage fast unerschwinglich ist.

Die 2012 errichtete Villa in sonniger, Süd-Lage mit ca. 200m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer

Panorama-Seeblickterrasse befindet sich direkt in einer wunderschön gepflegten Anlage an einem 10 ha großen türkisblauen See, nahe Münchendorf bei Wien.

Sie wurde auf Lebensqualität, Wohnkomfort und Energieautarkie hin konzipiert und aus hochwertigen Komponenten hergestellt. Die Villa spielt somit technisch und energetisch "alle Stückerl":

Das ausgezeichnete durchdachte Raumkonzept bietet einen lichtdurchfluteten Eingangsbereich mit Garderobe, einen großzügigen Wohn-Essbereich mit offenem Kamin und großer Fensterfront Richtung See, eine hochwertige Kochinsel und eine voll ausgestattete Einbauküche. Im Obergeschoss befindet sich das Master-Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite und dem einzigartigen, sagenhaftem Blick auf den türkisblauen See, weitere 3 Schlafzimmer, ein Abstellraum und ein zweites Badezimmer runden das Platzangebot ab.

#### AUSSTATTUNG:

Massive Bauweise mit 49er Ziegel

Klimaanlage in allen vier Schlafzimmern

Wärmepumpe mit Tiefenbohrung (2x 85 Meter) für Heizung

Wärmepumpe mit Flächenkollektoren für Warmwasser /200 Liter Hygiene Speicher

Fußbodenheizung im ganzen Haus, Wandheizung in den Bädern

Elektronisches Einfahrtstor

Videosprechanlage

Wasser-Entkalkungsanlage

Josko Holz/Alu Fenster mit 3fach Verglasung

Josko flächenbündige Aluminium Eingangstüre mit Fingerprint-Scanner (ermöglichen Ihnen eine moderne Türöffnung ohne Schlüssel)

Alarmanlage mit Rauchmelder

Außenjalousien mit Zeit- Sonnen- und Windsteuerung

Offener Kamin

Komplexe Cat7 Verkabelung in jedem Raum

Klimaputz Innen

Insektenschutz an allen Fenstern und Türen

Wärmepumpe mit Flächenkollektoren für Warmwasser

Ein Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten mit Seeblick, Strandbereich und Badesteg:

Ausgerichtet nach Süden, direkter Zugang zum See mit eigenem Ufer, Seeterrasse und Steg

Elektronische Bewässerungsanlage

Brunnen

Holz-Gartenhaus

Alu/Glas Terrassenüberdachung

Obstbäume, Blumenbeet, gemauertes Kräuter- Gemüsebeet

#### INFRASTRUKTUR:

Diverse Supermärkte, Gastronomie, Schule und Kindergärten, Ärzte befinden sich direkt vor Ort in Münchendorf.

Ganz in der Nähe befindet sich auch der Bahnhof Münchendorf (S60), die A3 und die A2.

Zur SCS sind es nur 15 Autominuten.

In der Umgebung befinden sich einige der schönsten Golfplätze. Der Colony Golf Club in Himberg und der Golfclub Fontana in Ebreichsdorf. Tennisplätze sind in der Anlage vorhanden.

#### DER KAUFPREIS:

Der Kaufpreis für diese einzigartige Immobilie beträgt: EUR 859.000,-

(Die monatliche Pacht für das Grundstück beträgt: EUR 1.302,-)

#### INTERESSE?

Dann ersuche Ich Sie um Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

Namen

Telefonnummer

E-Mail-Adresse

Herr Loibelsberger steht Ihnen für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen gerne zur Verfügung!

Die Equilibria Immobilien GmbH wurde "exklusiv beauftragt" diese Traumimmobilie zu vermarkten.

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;2.500m  
Apotheke &lt;5.500m  
Kinder &lt;3.000m  
Schulen  
Kindergarten &lt;2.500m  
Schule &lt;3.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;3.000m  
Bäckerei &lt;3.000m  
Einkaufszentrum &lt;5.000m  
Sonstige  
Bank &lt;3.000m  
Geldautomat &lt;5.500m  
Post &lt;3.500m  
Polizei &lt;6.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;2.500m  
Autobahnanschluss &lt;5.000m  
Straßenbahn &lt;8.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 603m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 200m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 33.8m<sup>2</sup>

hwbkategorie: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 859000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Loibelsberger

Tel.: +43(0) 664 75038825

E-Mail: martin.loibelsberger@equilibria.at