

Inserat ID: 52106 erstellt am: 03.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:980000€

Straße:

2453 Sommerein

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 302m<sup>2</sup> Grundfläche: 707m<sup>2</sup>

#### Kontaktinformationen:

Iris Wiedermayer

Tel: +43(0) 676 406 95 90

iris.wiedermayer@camporeal.at

# CAMPO-VILLA: Ideales Refugium für groß und klein



Für Familien mit viel Platzbedarf

Diese Liegenschaft am Fuße des Leithagebirges mit atemberaubenden Blick auf das Wiener Becken und nur ca. 10 Kilometer vom Neusiedlersee entfernt, bietet genug Raum zum herumtoben. Die Kinder wachsen in inspirierender Umgebung auf.

Zauberhafte Lebensstil auf rund 300m²:Erdgeschoss:Eingangsdiele (ca.18qm) mit Stiegenaufgang zur Galerie GarderobeWohn-Speisezimmer (ca.50qm) mit Süd-TerrasseKüche (ca.11qm)1 SchlafzimmerBad mit Dusche und WC

Obergeschoss:Galerie mit Balkon und Fernblick bis WienWohnsalon (ca.38qm) mit bodentiefen Fenstern und Waldblick2 SchlafzimmerSchrankraumBad mit freistehender Wanne, Bidet, WC

Wohnkeller:Studio (ca.50qm) mit FitnessbereichSchlafzimmerWaschküche und BügelzimmerWirtschaftsraum

Der Abenteuergarten ist eine Inspirationsquelle und regt die Phantasie an:er besitzt königliche schmiedeeiserne Gartentore und Umzäunungen sowie klassische Sandsteinpfeilerdas Haus ist umsäumt von Lavendel, Glyzinien, Obstbäumen und Rosen mit hübschen Sitzplätzenfür Wasserratten ist die Errichtung eines Pools in sonniger Lage möglich

Die Ausstattung wurde in traditioneller Handwerkskunst mit originalen und massiven Baumaterialen angefertigt. Kunsthandwerklich erzeugte Marmormosaiken, die wie Teppiche anmutenaus Italien importierter Marmornach alten Vorlagen gefertigte Gusseisengeländer originale Jahrhundertwende Türgriffeprofilierte Vollholztüren mit geätztem Milchglas-Ornamentvenezianische und Florentiner Kronleuchterklassische Waschtische mit Dreiloch-ArmaturenStuckaturen in den Wohnräumen und an der Hausfassade

Bauweise und Heizung: Erbaut aus massivem Ziegelit, mit den positiven Eigenschaften von Beton und den Atmungs- und Wärmeeigenschaften von Ziegel. Die Wände haben eine Breite von 20cm mit zusätzlich 20cm Wärmedämmung. Die Fußbodenheizung wird mit einer Luftwärmepumpe gespeist, wobei die Energiekosten niedrig sind und der Strom grün ist.

Lage:Sommerein liegt am nördlichen Hang des Leithagebirges. Gute Anbindung an Wien via Trautmannsdorf a.d.Leitha zur Autobahn, Bahnstationen in nächster Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten im Ort und im ca. 4km entfernten Mannersdorf. Kindergarten und Volksschule im Ort, Neue NÖ Mittelschule und Hauptschule in Mannersdorf. Unter www.campo-real.com finden Sie eine Kartenansicht mit der kompletten Umgebungs-Infrastruktur Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Grundfläche: 707m² Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 302m<sup>2</sup>

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 48m<sup>2</sup>
hwbklasse: Bm<sup>2</sup>
fgeewert: 0.87m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

Zimmer: 6 Bäder: 2

#### Preisinformationen

Kaufpreis: 980000€

### Kontaktinformationen

Vorname: Iris

Nachname: Wiedermayer Tel:: +43(0) 676 406 95 90

E-Mail: iris.wiedermayer@camporeal.at