



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 21578

erstellt am : 03.11.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 980000€

Straße:

2453 Sommerein

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Iris Wiedermayer

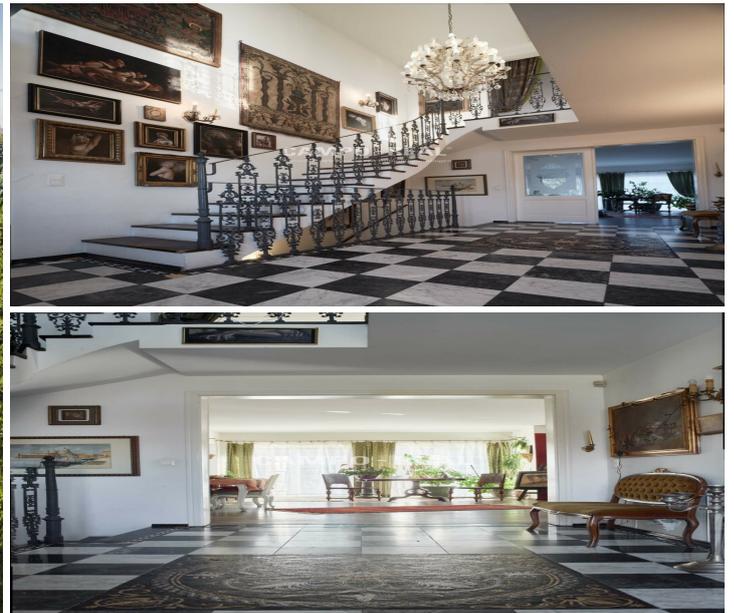
Tel: +43(0) 676 406 95 90

iris.wiedermayer@camporeal.at

Wohnfläche: 302m²

Grundfläche: 707m²

CAMPO-VILLA: Inspirierendes Flair für Kunstsinnige



Für Freunde exklusiver italienischer Lebensweise und für Familien mit viel Platzbedarf

Die "Villa Agape" am Fuße des Leithagebirges, direkt am Waldrand mit atemberaubenden Blick auf das Wiener Becken und nur ca. 10 Kilometer vom Neusiedlersee entfernt, ist ein faszinierendes Gesamtkunstwerk.

Die Inspiration zum Bau der Villa, die nur ca. 35 km von Wien entfernt ist, holten sich die Erbauer in Italien. Sie studierten die alten italienischen Villen und bauten ihre Villa nach deren Vorbild. Symmetrie, Eleganz und alte, authentische Materialien ergeben diesen unverwechselbaren Look einer italienischen, klassizistischen Villa auf drei Ebenen.

Zauberhaften Lebensstil auf rund 300m²:

Erdgeschoss:

Eingangsdiele (ca.18qm) mit Stiegenaufgang zur Galerie

Garderobe

Wohn-Speisezimmer (ca.50qm) mit Süd-Terrasse

Küche (ca.11qm)

1 Schlafzimmer

Bad mit Dusche und WC

Obergeschoss:

Galerie mit Balkon und Fernblick bis Wien

Wohnsalon (ca.38qm) mit bodentiefen Fenstern und Waldblick

2 Schlafzimmer

Schrankraum

Bad mit freistehender Wanne, Bidet, WC

Wohnkeller:

Studio (ca.50qm) mit Fitnessbereich

Schlafzimmer

Waschküche und Bügelzimmer

Wirtschaftsraum

Der Garten der Villa im Renaissancestil angelegt, ist eine Quelle der Inspiration:

klassische Sandsteinpfeiler und Vasen

königliche schmiedeeiserne Gartentore und Umzäunung

das Haus ist umsäumt von Lavendel, Glyzinien, Obstbäumen und Rosen mit romantischen Sitzplätzen

die Errichtung eines Pools in sonniger Lage ist möglich

Die anspruchsvolle Ausstattung dieser Villa wurde in traditioneller Handwerkskunst angefertigt.

Alte, originale Baumaterialien und wertvolle Antiquitäten wurden im Bau integriert:

Kunsthandwerklich erzeugte Marmormosaiken, die wie Teppiche anmuten

aus Italien importierter Marmor

nach alten Vorlagen gefertigte Gusseisengeländer

originale Jahrhundertwende Türgriffe

profilierte Vollholztüren mit geätztem Milchglas-Ornament

venezianische und Florentiner Kronleuchter

klassische Waschtische mit Dreiloch-Armaturen

Stuckaturen 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 / Entfernungen
Gesundheit
<2.000m Apotheke <4.000m Kinder & Schulen
Schule
<1.000m Kindergarten <1.000m Nahversorgung
Supermarkt <1.000m Bäckerei
<4.000m Sonstige
Geldautomat <4.000m Bank <4.000m Post
<4.500m Polizei <4.500m Verkehr
Bus <500m Bahnhof
<5.000m Autobahnanschluss <9.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 707m²

Wohnfläche: 302m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 48m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.87m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 980000€

Kontaktinformationen

Vorname: Iris

Nachname: Wiedermayer

Tel.: +43(0) 676 406 95 90

E-Mail: iris.wiedermayer@camporeal.at