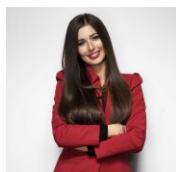




3032 Eichgraben | Haus | Objektnummer: 2982

Wunderschöne Villa mit Pool und weitläufigem Grundstück, Nähe Pressbaum



Ihre Ansprechpartnerin

Irena Markovic

CEO

+43 1 512 14 84

+43 699 111 654 68

markovic@lifestyle-properties.at



Wunderschöne Villa mit Pool und weitläufigem Grundstück, Nähe Pressbaum



Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Villa mit Pool in absoluter Ruhelage. Das über 2.000 m² 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 m² auf drei Etagen erbaut. Die Wandhöhe im Erdgeschoß beläuft sich auf ca. 2,9 m.

Sie betreten die Villa und befinden sich im Entrée, welches Sie direkt in den ca.48 m² 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 Bulthaupt 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 m² große Hauptschlafzimmer verfügt über eine eigene Terrasse mit Fernblick ins Grüne. Die weiteren Zimmer mit Flächen von ca. 10-12 m² eignen sich ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer. Einer der Räume ist momentan als Ankleide mit angrenzendem Waschraum eingerichtet. 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 m² 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 m², wovon 532 m² auf Waldfläche entfallen. Auf dem Grund befindet sich zudem eine ca. 55 m² 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 an.

Überzeugen Sie sich gerne selbst von dieser traumhaften Immobilie! Für genauere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns jederzeit.

Frau Irena Markovic
national - Tel: [0699 111 65 468](tel:069911165468)
international - Tel: [+43 699 111 65 468](tel:+4369911165468)
e-mail: markovic@lifestyle-properties.at



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 2.433 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Wohnfläche:	ca. 179,64 m ²	Möbiliar:	Küche, Bad
Nutzfläche:	ca. 326,67 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin, Zentralheizung
Gartenfläche:	ca. 1.755 m ²		
Kellerfläche:	ca. 147,21 m ²		
Terrassenfläche:	ca. 34,9 m ²	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Garagenfläche:	ca. 46,98 m ²	Bauart:	Neubau
		Baujahr:	2003
Zimmer:	6,5		
Bäder:	2		
WCs:	2		
Abstellräume:	1		
Keller:	1		
Terrassen:	2		
Garagen:	1		

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Boden:	Estrich, Fliesen, Parkett, Steinboden	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Befeuerung:	Pellets, Holz	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Sicherheitskamera, Swimmingpool, Abstellraum, Gartennutzung
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten		

Preisinformationen

Kaufpreis:	2.200.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Weitere Fotos



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



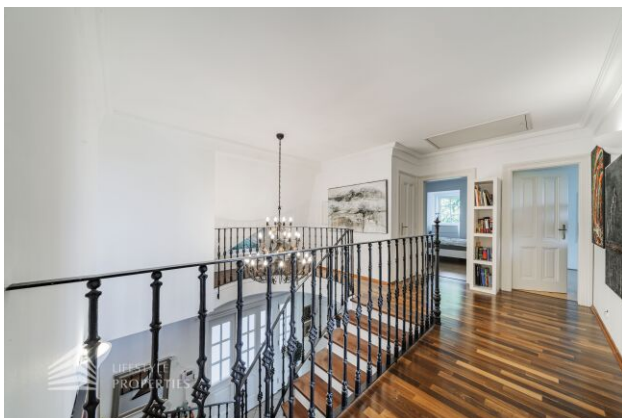
**LIFESTYLE
PROPERTIES**

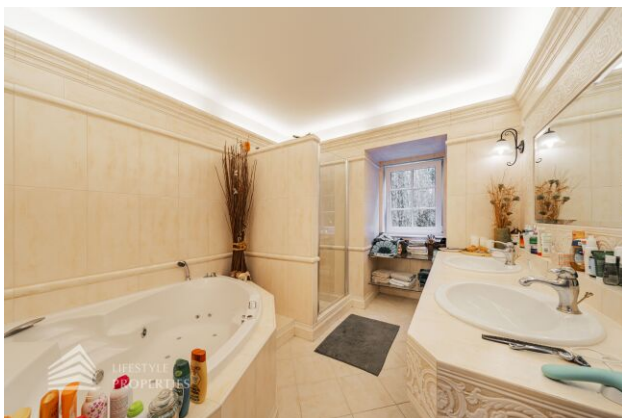


IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



**LIFESTYLE
PROPERTIES**

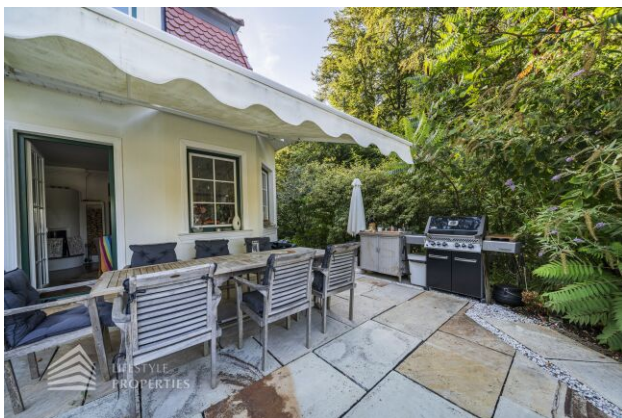




IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



**LIFESTYLE
PROPERTIES**



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



**LIFESTYLE
PROPERTIES**



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



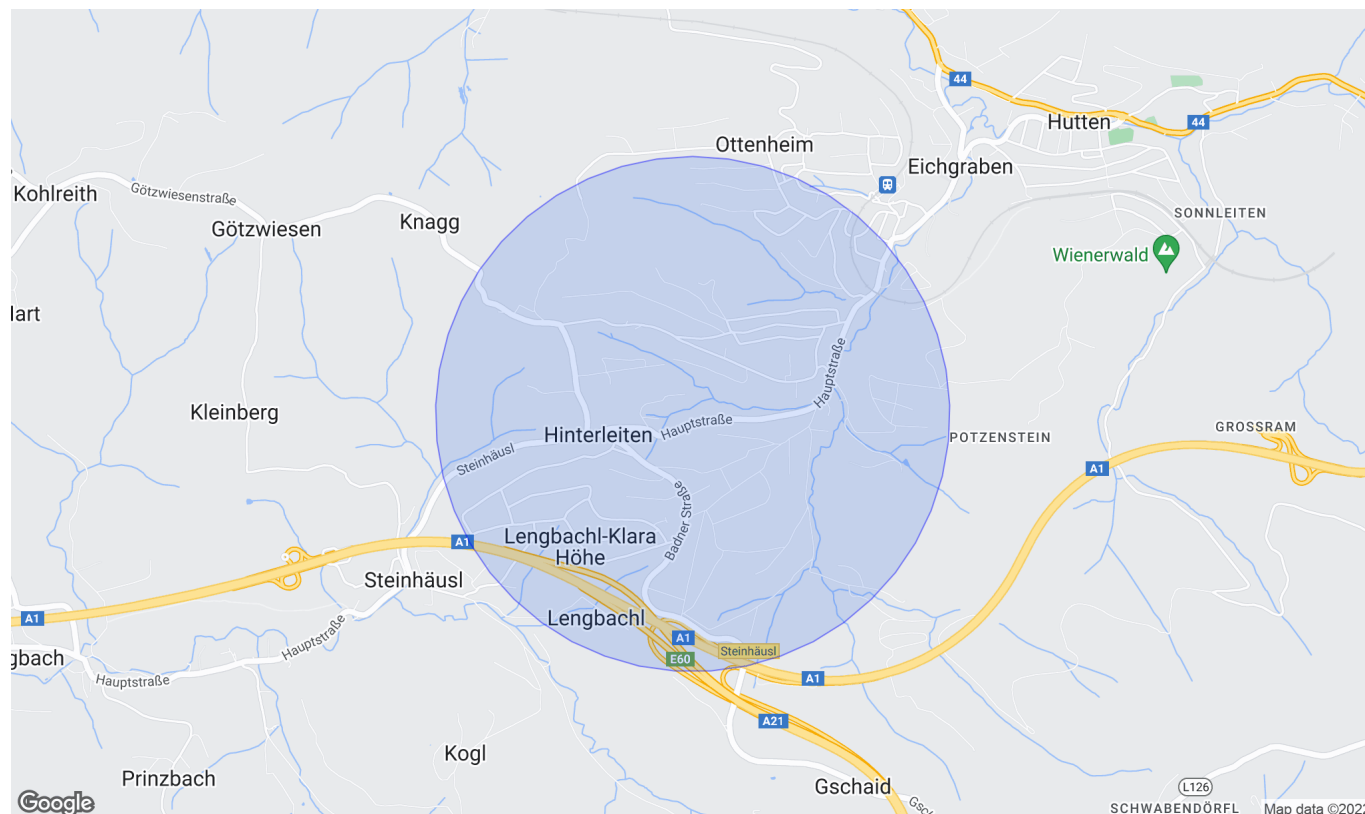
**LIFESTYLE
PROPERTIES**





Lage

3032 Eichgraben



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	3.000 m
Bäckerei	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Bahnhof	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	2.500 m
Kindergarten	2.500 m

Sonstige

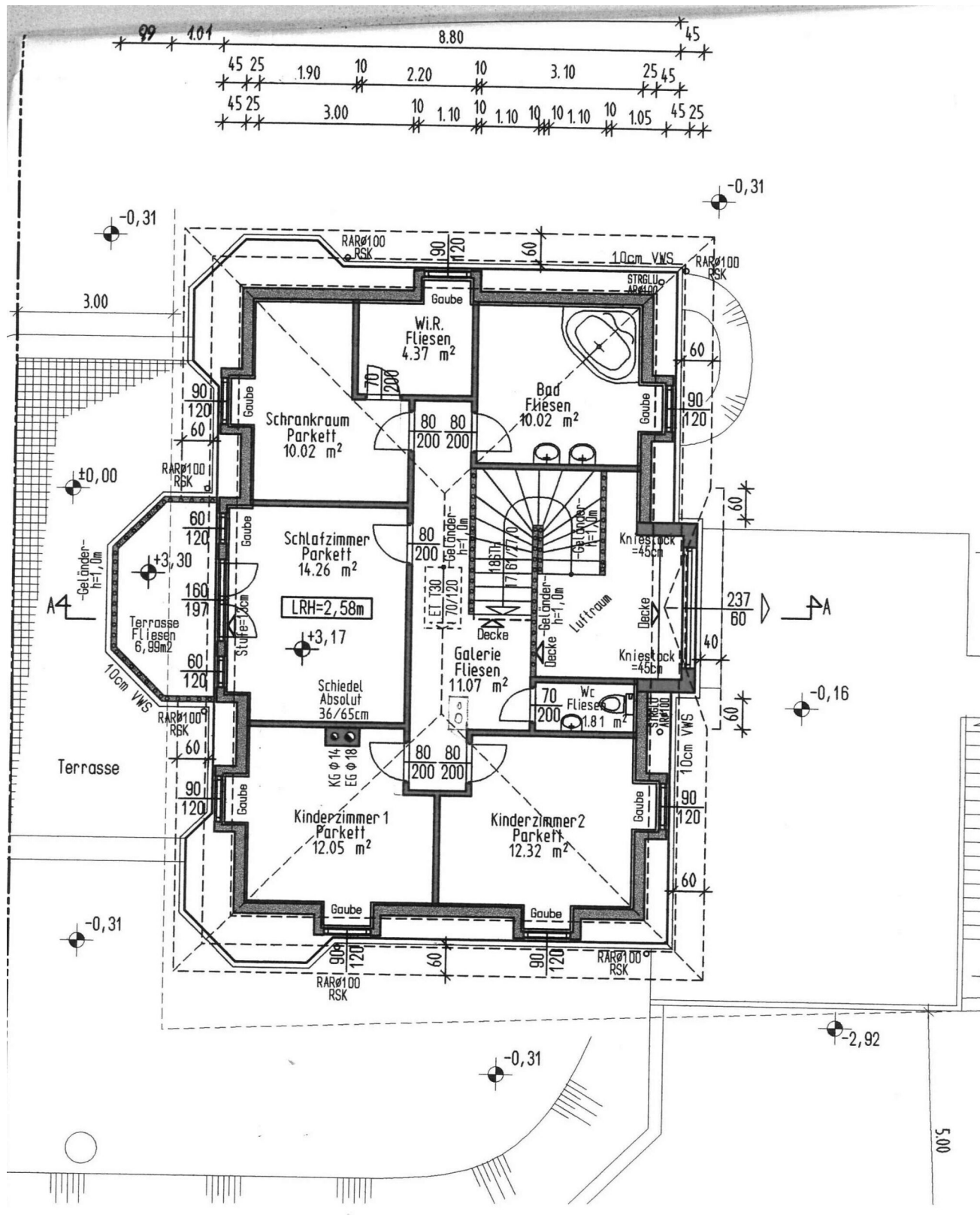
Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	3.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



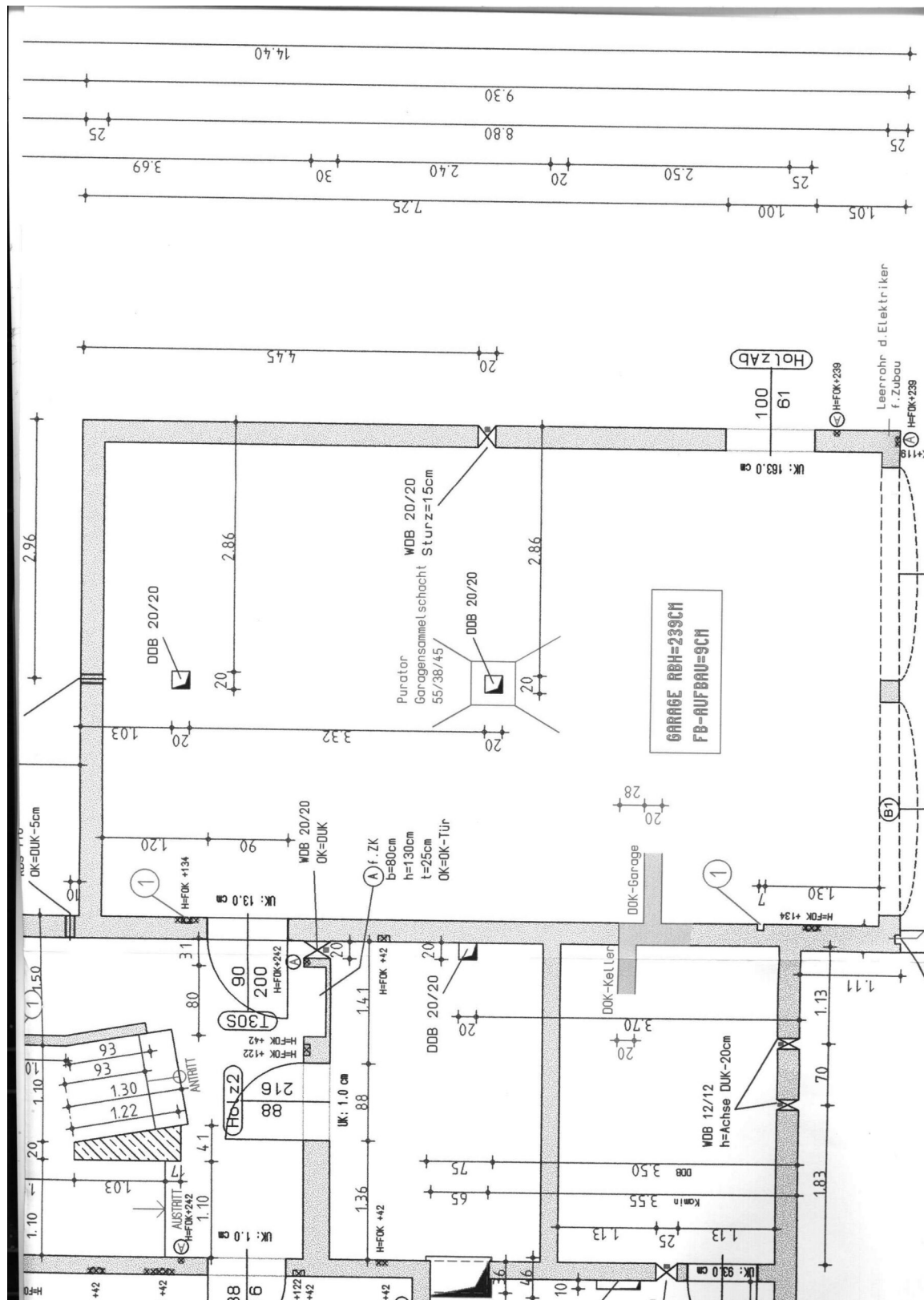


Plan





Plan

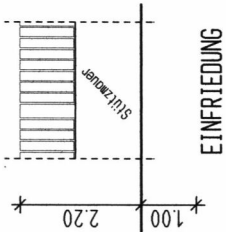
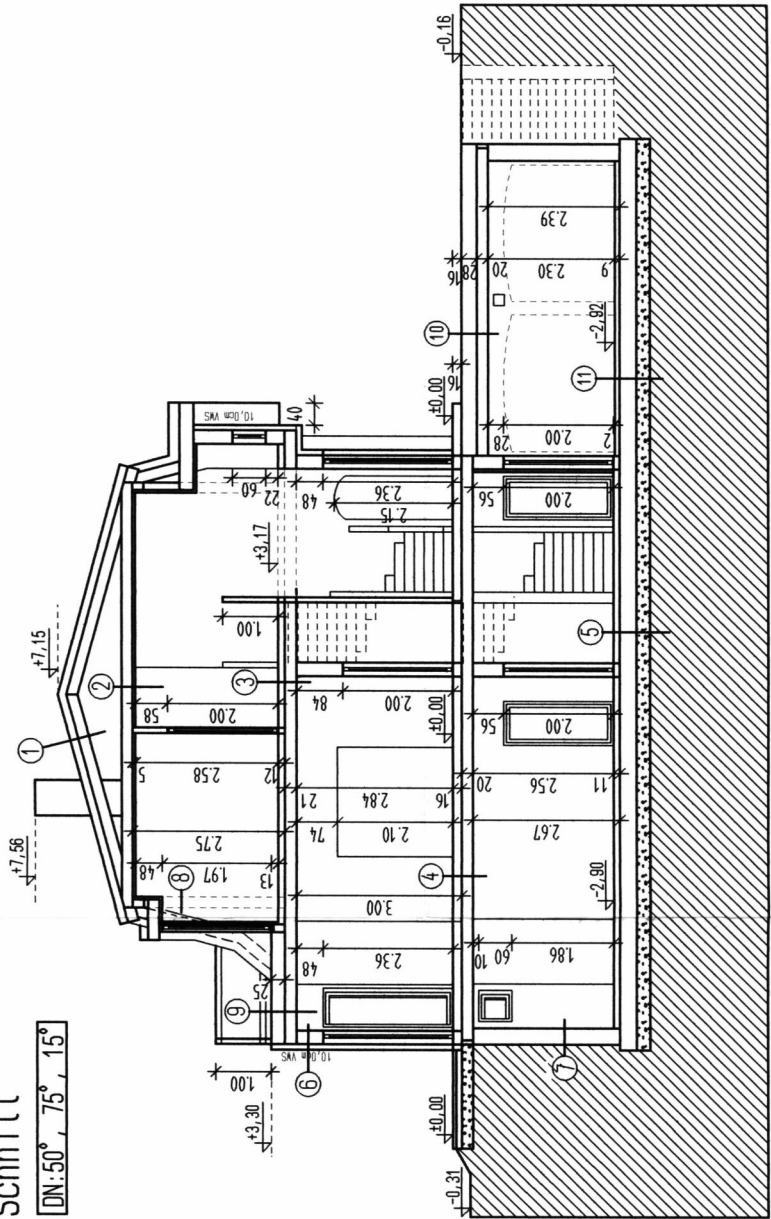






Plan

Schnitt
DN: 50°, 75°, 15°



①	BRAMAC-CLASSIK LÄTTUNG KONTERLÄTTUNG DACHPAPPE VOLLSCH. SPARREN	3,0 5/7 1,80 8/20	②	EPV-PLATTEN SPARSCHÜLLUNG ZÄNGEN DÄZ. STEINWOLLE DAMPFER HERAKLITH BM	3,5 1,80 2x5x20 20,0 5,0	③	BELAG ESTRICH FOLIE TOP ZIEGELDECKE INNENPUTZ	1,0 5,0 32/30 21,0 1,0	④	BELAG ESTRICH FOLIE TOP WD LEICHTBAUD.	1,0 5,0 32/30 5,0 20,0	⑤	BELAG ESTRICH FOLIE WD DICHTBETON BAUFOLIE	1,0 5,0 7,0 30,0 4,0
---	--	----------------------------	---	--	--------------------------------------	---	--	------------------------------------	---	---	------------------------------------	---	---	----------------------------------

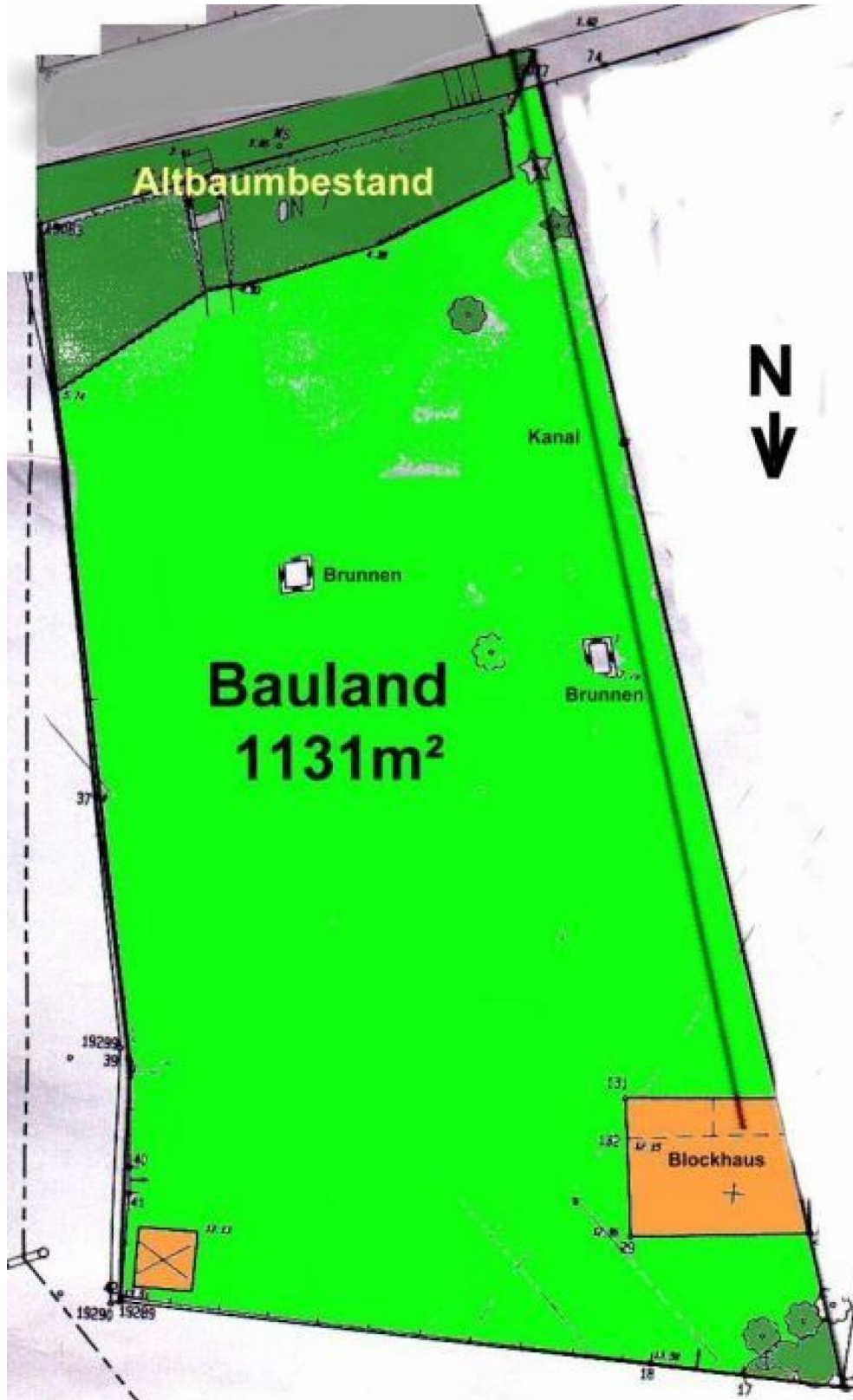


Plan



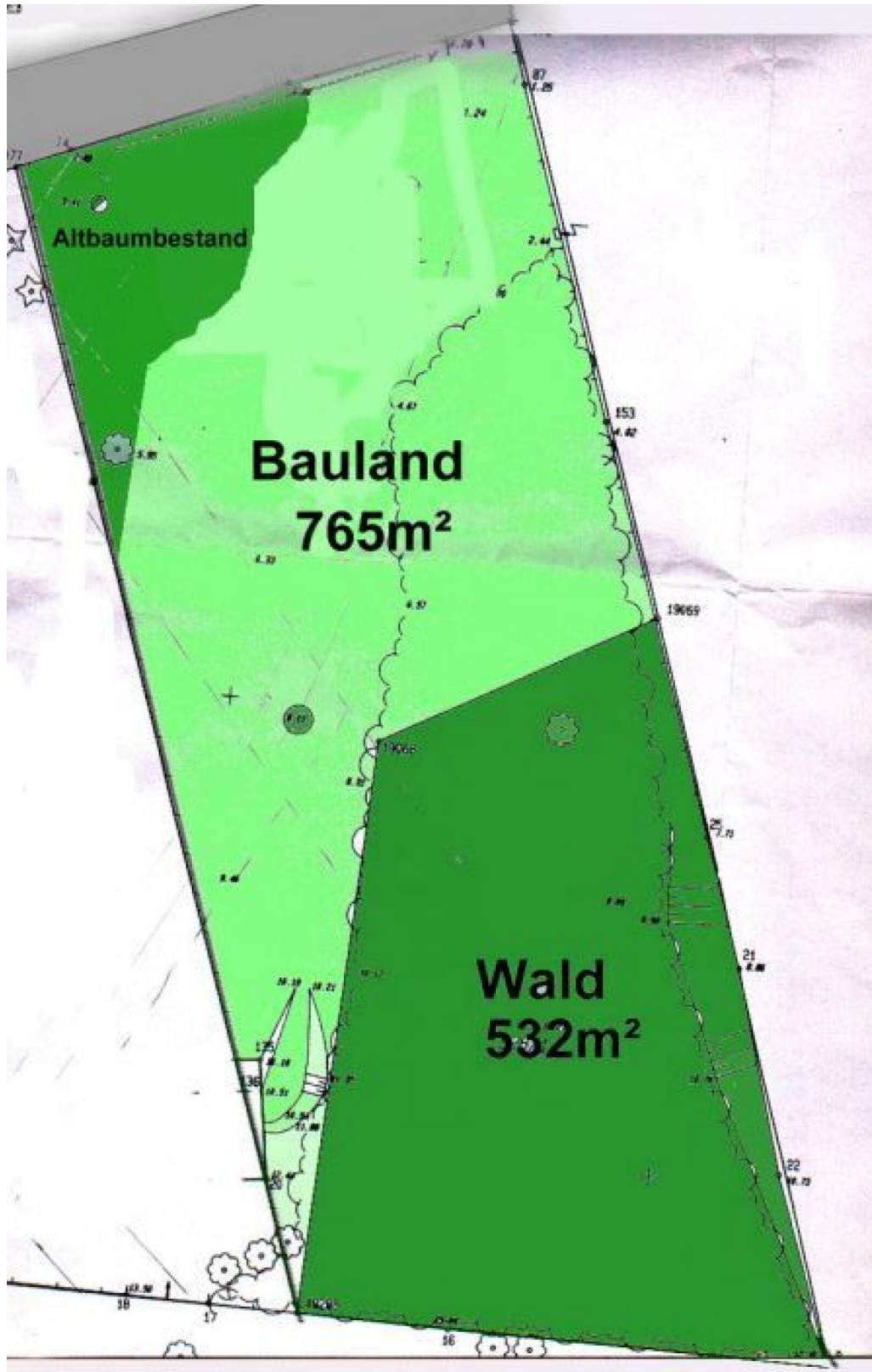


Plan





Plan



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



**LIFESTYLE
PROPERTIES**

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*