

Exklusive Architektenvilla – Luxus und Eleganz in Perfektion



Your new home

Objektnummer: 3056_1707

Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2752 Wöllersdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	265,05 m ²
Nutzfläche:	368,81 m ²
Stellplätze:	3
Keller:	76,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Maria Kohler

ImmoTrading GmbH
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

H +43 664 158 5055

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Diese außergewöhnliche Architektenvilla vereint modernste Bauweise mit edlem Design und innovativer Technik. Sie bietet höchsten Wohnkomfort für anspruchsvolle Familien oder Paare, die auf der Suche nach einer repräsentativen Immobilie mit großzügigen Gestaltungsmöglichkeiten sind. Durch ihre durchdachte Raumaufteilung und erstklassige Ausstattung wird sie zu einem Rückzugsort der Extraklasse.

Highlights dieser Traumvilla:

Wohnfläche: ca. 265 m²

Terrassenfläche: ca. 90 m²

Balkonfläche: ca. 16 m²

Kellerfläche: ca. 76 m²

Gesamtnutzfläche: ca. 368 m²

Grundstücksgröße: ca. 620 m²

Süd-Ost-West-Ausrichtung für ganztägige Sonneneinstrahlung

Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage

Moderner, offener Kamin für behagliches Wohnen

Aufzugsvorbereitung für barrierefreien Komfort

Separater Keller mit exklusiver Ausstattung (inkl. eigenem Bad und Elektroheizung)

Drei Autoabstellplätze sowie überdachter Fahrradunterstand

Drei weitläufige Terrassen für entspannte Stunden unter freiem Himmel

Raumkonzept – Großzügigkeit & Funktionalität:

Raumaufteilung

Erdgeschoss: lichtdurchfluteter Wohnbereich mit fließendem Übergang zur offenen Designküche, praktischer Abstellraum, Gäste-WC, Elegantes Duschbad, zwei vielseitig nutzbare Zimmer

Obergeschoss: Hauptschlafzimmer mit stilvoller Ankleide, luxuriöses Badezimmer mit hochwertigen Materialien, großzügiges Arbeitszimmer, zusätzlicher Abstellraum, separates WC, modernes Duschbad, zwei weitere helle Zimmer

Keller: vielseitiger Aufenthalts-/Hobbyraum, komfortables Duschbad, Technikraum mit neuester Haustechnik

Architektur & Ausrichtung

Die Villa wurde so geplant, dass alle Wohnräume optimal von natürlichem Licht durchflutet werden. Die großzügigen Terrassen und Balkone laden zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein. Die Nordseite des Gebäudes ist an ein Nachbarhaus angebunden, wodurch eine geschützte und ruhige Wohnatmosphäre entsteht.

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Diese exklusive Immobilie wird belagsfertig übergeben. Dies bietet Käufern die einzigartige Möglichkeit, Bodenbeläge, Bäder und Innengestaltung nach ihren persönlichen Vorstellungen zu realisieren. Eine schlüsselfertige Fertigstellung durch ein erfahrenes Partnerunternehmen ist auf Wunsch ebenfalls möglich.

Exklusiver Service für Käufer:

Beim Erwerb dieser Villa wird auf Wunsch ein Aufenthaltsstatus für Österreich für den Käufer und dessen Angehörige organisiert.

Kaufbedingungen

Kaufpreis: 2 500 000 Euro

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Gönnen Sie sich den Luxus, den Sie verdienen – vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung dieser außergewöhnlichen Immobilie! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm
bedarf: 32.4 kWh/(m²a)
Klasse HeiB
zwärmebe
darf:
Faktor Ge 0.64
samtenerg
ieeffizienz:
Klasse A+
Faktor Ge
samtenerg

ieeffizienz: