

**Traumhaftes villenartiges Einfamilienhaus mit
Indoorswimmingpool, Sauna und Wintergarten !!!**



Objektnummer: 6451/149

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2112 Würnitz
Baujahr:	1989
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	404,75 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	540,00 m ²
Keller:	135,16 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kristian ZIMMERMANN

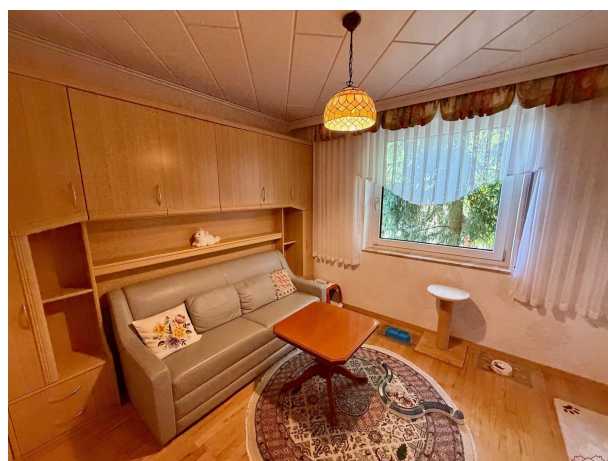
WV Immobilien GmbH











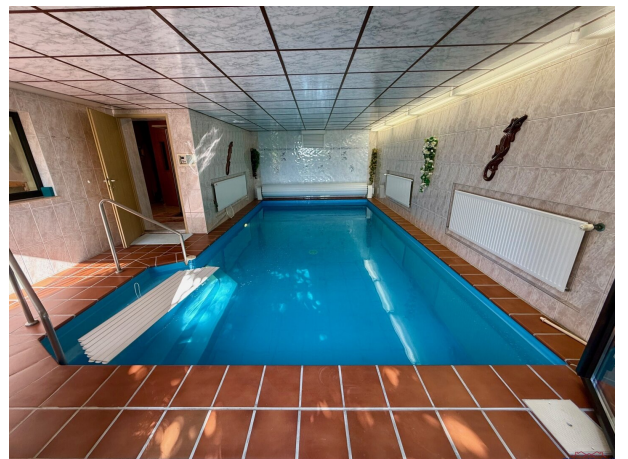




WV Immobilien GmbH

















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Würnitz in Niederösterreich! Dieses beeindruckende Einfamilienhaus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Rückzugsort, der Ihnen ein Leben in Harmonie mit der Natur bietet.

Das Haus begeistert mit seinen 6 Zimmer (bei einem Dachbodenvollausbau auf bis zu 10 Zimmer erweiterbar), die Ihnen Raum für individuelle Gestaltung und persönliche Entfaltung bieten. Dank der laufenden Modernisierungen strahlt das gesamte Anwesen eine einladende Atmosphäre aus. Hier finden Sie großzügige Wohnräume, die mit hochwertigen Materialien ausgestattet sind: Fliesen-, Parkett-, Laminat-, Kunststoff- und Steinböden schaffen eine harmonische Kombination aus Funktionalität und Stil.

Ein besonderes Highlight sind die 3 vollausgestatteten Bäder und 4 Toiletten, die optimale Privatsphäre für Familie und Gäste garantieren. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, jeden Winkel dieses Hauses zu genießen.

Der Garten mit der einladenden Terrasse lädt dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen Niederösterreichs zu genießen und unvergessliche Momente im Freien zu verbringen. Ob für gesellige Grillabende oder ruhige Stunden mit einem Buch im Freien – hier finden Sie den perfekten Platz zum Entspannen.

Das Haus überzeugt zudem durch seine nachhaltige Bauweise. Mit der Gaszentralheizung, der Fußbodenheizung und einem Kamin genießen Sie sowohl wohlige Wärme als auch eine umweltfreundliche Energieversorgung. Der Grünblick von den Fenstern aus wird Sie täglich daran erinnern, wie schön das Leben im Einklang mit der Natur sein kann.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal: Eine Busanbindung sorgt für bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. In der Nähe befinden sich zudem ein Arzt und ein Kindergarten, was den Alltag bequem gestaltet und kurze Wege garantiert.

Nutzen Sie die Chance, in diesem modernen und einladenden Einfamilienhaus in Würnitz zu wohnen. Hier erwartet Sie nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensstil voller Komfort, Ruhe und Lebensqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses Hauses begeistern!

Zusammenfassend verfügt die gegenständliche Immobilie über:

- Holzbeton-Schalsteinbauweise mit Betonfüllung und integrierter Wärmedämmung;
- 3-glasige Kunststoffisoliertglasfenster mit elektrischen Rollläden;
- helle lichtdurchflutete Zimmer;

- sehr gepflegte Fliesen, Parkett-, Laminat-, Kunststoff- und Steinböden;
- Alarmanlage;
- Klimaanlage;
- Teilmöblierung;
- große (Echtholzeinbau-) Küche mit allen Elektrogeräten und Frühstücksplatz;
- 3 Bäder mit Dusche, Wanne, Waschtisch und Bidet;
- 4 Toiletten;
- schöner offener Kamin im Wohnzimmer;
- Wintergarten;
- bereits größtenteils ausgebauter Dachboden mit Bad (Dusche, Waschtisch, Bidet und Toilette);
- Partystüberl mit rustikaler Bar;
- Indoorswimmingpool (7 x 3,5 m, beheizt durch Sonnenkollektoren mit automatischer Poolabdeckung, Gegenstromanlage und Unterwasserscheinwerfer);
- Sauna samt großer Dusche mit Schwallbrause;
- mehrere Abstellräume;
- Waschküche;
- Werkstatt;
- VAILLANT-Gaszentralheizung mit 2 Warmwasserboilern sowie einer Wasserenthärtungsanlage;
- schöne große Gartenterrasse;
- traumhafter parkähnlicher Garten;
- große Kfz-Garage mit elektrischem Garagentor.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Klinik <9.000m

Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.500m

Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <500m
Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap