

Exklusives und modernes Wohnen im Wienerwald



Objektnummer: 1748/96

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3032 Eichgraben |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 261,00 m ² |
| Nutzfläche: | 466,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 3 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | 27,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,44 |
| Kaufpreis: | 2.498.000,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

Provisionsangabe:

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner

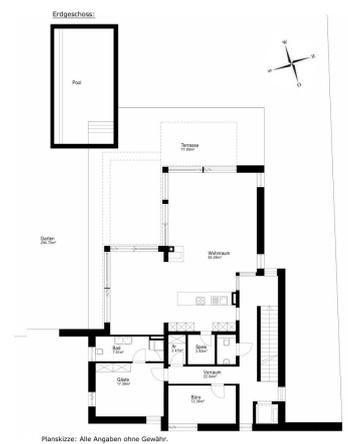
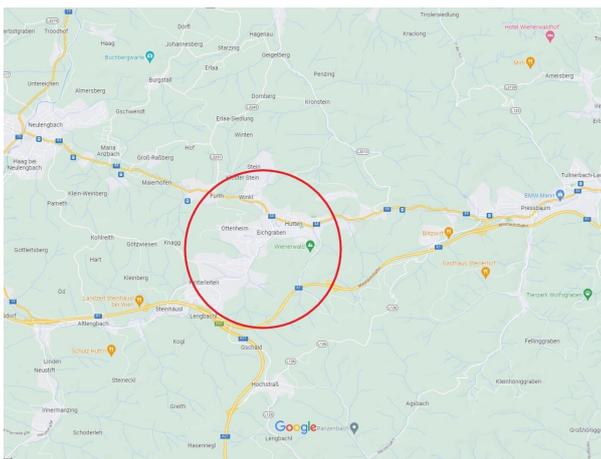
Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH
Kärntner Ring 4 / 2
1010 Wien

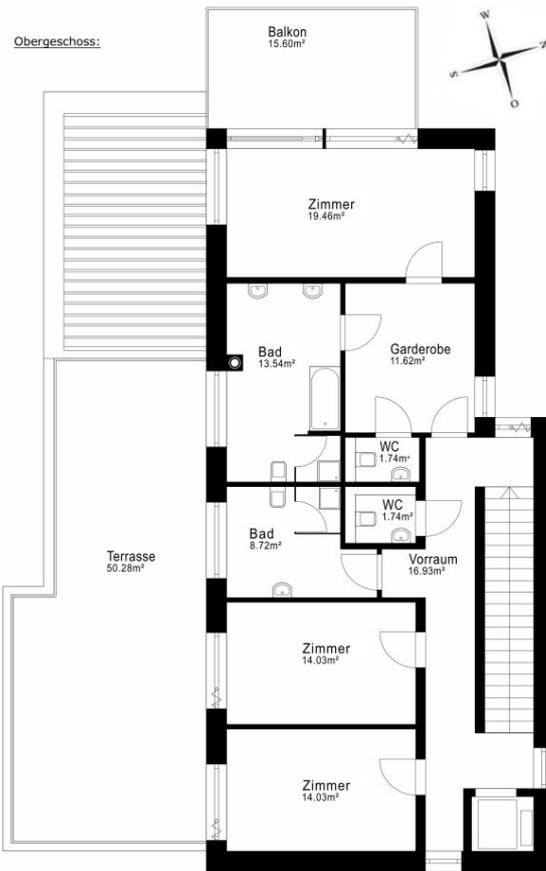
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Plankizze: Alle Angaben ohne Gewähr.



Planskizze: Alle Angaben ohne Gewähr.



Objektbeschreibung

Ein einzigartiges Haus wird hier mit viel Liebe zum Detail und Perfektion errichtet. Schlichte Eleganz in Kombination mit raffinierter Planung und die Verwendung hochwertiger Materialien suchen Ihresgleichen. Die Ziegelmassiv-Bauweise garantiert eine hohe Wertbeständigkeit sowie herausragenden Wohnkomfort. Die Wand- und Decken-Oberflächentemperatur beeinflusst das Raumklima ganz entscheidend. Im Erdgeschoss geht der lichtdurchflutete, über 80 m² große Wohnbereich mit integrierter Küche und Essbereich nahtlos in die Terrasse über, wo ein stylischer und beheizbarer Infinity-Pool zum Abtauchen einlädt. Ein großzügiger Garten beschert Ihnen in jeder Jahreszeit viele Stunden der Entspannung. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein Gästezimmer, Bad mit Dusche sowie ein Gäste-WC. Die Master-Suite im Obergeschoss inkludiert ein Bad en-suite, ein WC sowie eine Garderobe und einen eigenen Balkon. Den beiden weiteren Schlafzimmern steht ein zusätzliches Badezimmer zur Verfügung. Das großzügig geplante Untergeschoss bietet genügend Platz für einen Fitness-Wellness-Bereich, Haustechnik, Waschküche und Stauraum. Hier befindet sich auch die Doppelgarage. Das Angebot umfasst weiters intelligente Haustechnik inklusive einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie Deckenkühlung, Holz/Alufenster mit 3-fach Isolierglas, Raffstore, eine Vaillant Wärmepumpe mit Tiefensonden für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung, eine Photovoltaikanlage, ein KNX-Bussystem für die Steuerung der Beschattung, einen Heizkamin mit 3-seitiger Verglasung, einen Lift mit drei Stationen und eine Lamellendach-Terrasse mit automatischer Steuerung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap