

**Villa in mediterranem Stil bietet viel Platz und ruhige  
Umgebung – 25min zur Stadtgrenze Wien!**



Haus 1\_1

**Objektnummer: O2100167183**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Weigelsdorf
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	229,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	335,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	794.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



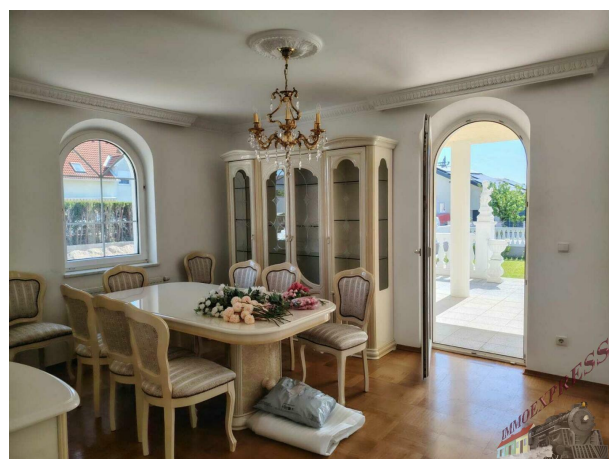
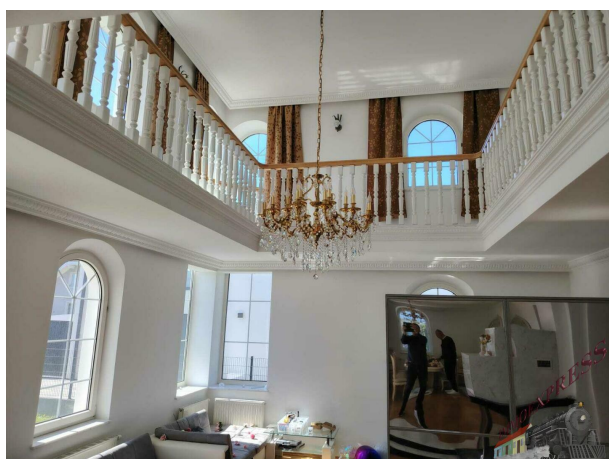
**Helmut Schuster**

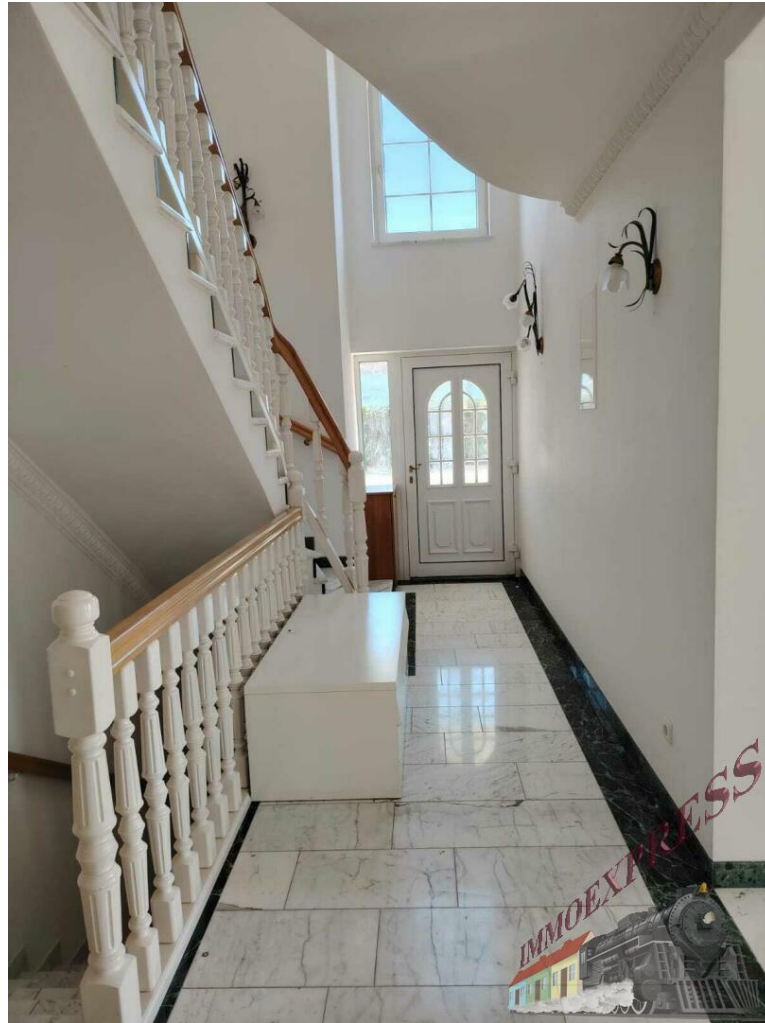
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4



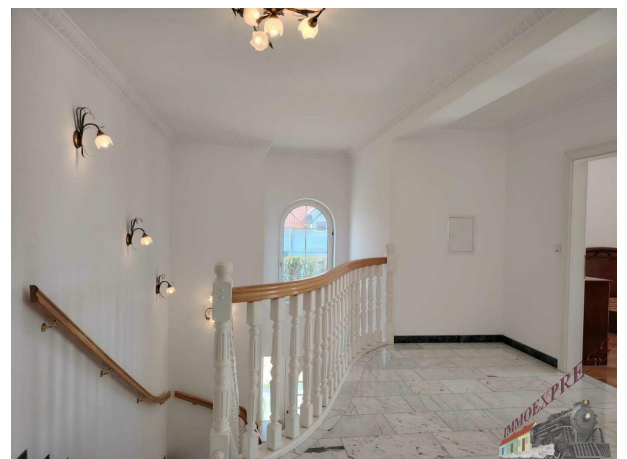


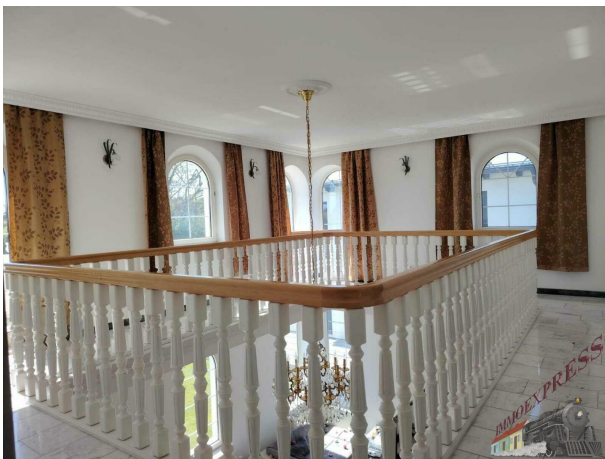
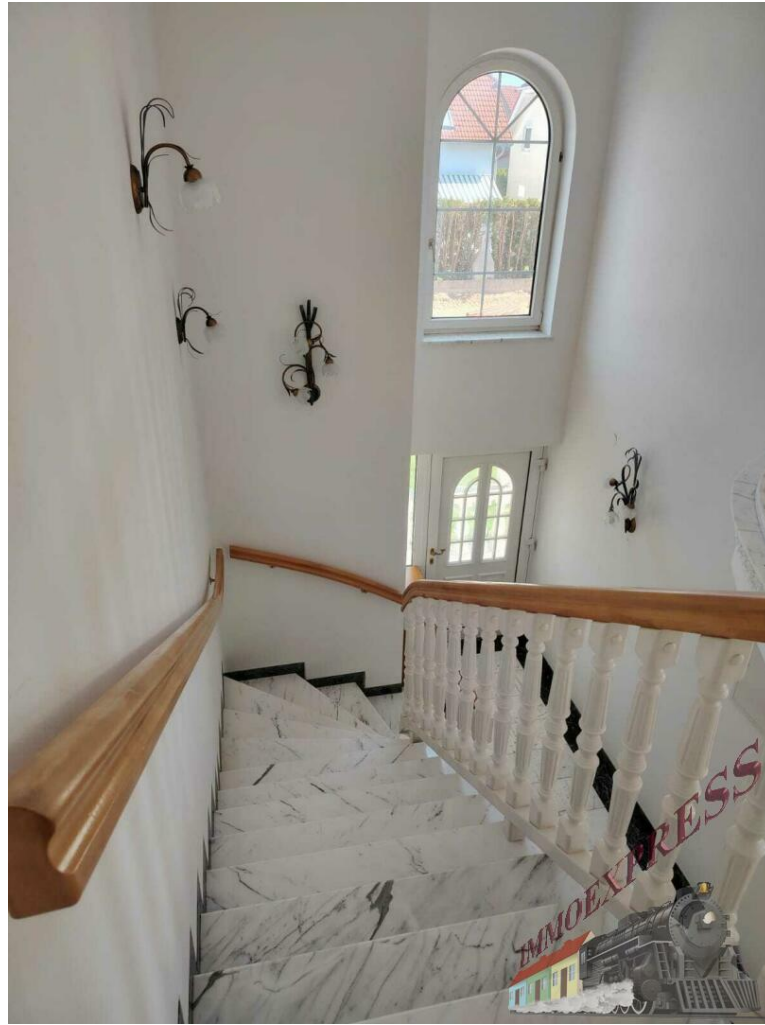


















## Objektbeschreibung

Sie suchen für Ihre Familie ein großes Haus/Villa mit viel Licht, hohen Räumen nahe Wien gelegen?

Diese Villa in mediterranem Stil (BJ ca. 1995) bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 229m<sup>2</sup> auf 2 Etagen und befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 682m<sup>2</sup> in einem ruhigen Siedlungsgebiet. Vor dem Haus befindet sich ein grüner sonniger Garten. Am Grundstück befinden sich 2 PKW-Abstellplätze.

Besonders hervorzuheben ist der stilvolle Eingangsbereich mit Säulen und großer Terrasse, der große Wohnbereich mit einer Marmortreppe, stilvollem Kamin und einem großen Atelier mit Blick in das Wohnzimmer. Das Haus ist mit 38cm Außenwänden stabil gebaut und ist komplett unterkellert. Geheizt wird mit einer Gasheizung, wobei die Marmorböden mit Fußbodenheizung, die Räume mit Parkett über Radiatoren beheizt werden. Für das Warmwasser sorgt eine Wärmepumpe und der Kamin im Wohnzimmer kann mit Holz beheizt, zusätzlich für wohlige Wärme sorgen.

### **Erdgeschoß (ca. 122m<sup>2</sup>):**

Riesengroßer Wohn- und Essbereich mit zentral gelegenem Kamin (ca. 54m<sup>2</sup>)

Diele mit wunderschöner Treppe zum OG (ca. 23m<sup>2</sup>)

Schlafzimmer (ca. 14m<sup>2</sup>)

Badezimmer + separates WC (ca. 6m<sup>2</sup>)

Große Küche mit Essbereich (ca. 24m<sup>2</sup>)

### **Obergeschoß (ca. 107m<sup>2</sup>):**

4 Schlafzimmer

Großes Badezimmer mit Whirlpool, Bidet und WC (ca. 9m<sup>2</sup>)

Galerie mit Blick in das Wohnzimmer

Zugang zum Balkon über die Galerie und ein Schlafzimmer

### **Kellergeschoß (ca. 120m<sup>2</sup>):**

3 Kellerräume

1 Heizraum / Technikraum

Extra Kellerausgang vorhanden

Umgebung/Entfernung:

Bahnhof Ebreichsdorf ca. 4 km entfernt

Autobahnanschluss A3 Pottendorf ca. 2km entfernt

Stadtgrenze Wien ca. 27km entfernt (ca. 20min)

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Volksschule, Ärzte sind im Nahbereich vorhanden.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis



Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis  
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswunsch steht Ihnen Hr. Schuster unter der  
Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.  
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen,  
als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.