Repräsentative und exklusive Villa im schönen Burghausen!

Außenansicht

Objektnummer: 1651_4444

Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	84489 Burghausen
Baujahr:	ca. 1991
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	370,00 m²
Nutzfläche:	500,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 173,00 kWh / m² * a

Infos zu Preis:

Fixpreis

Provisionsangabe:

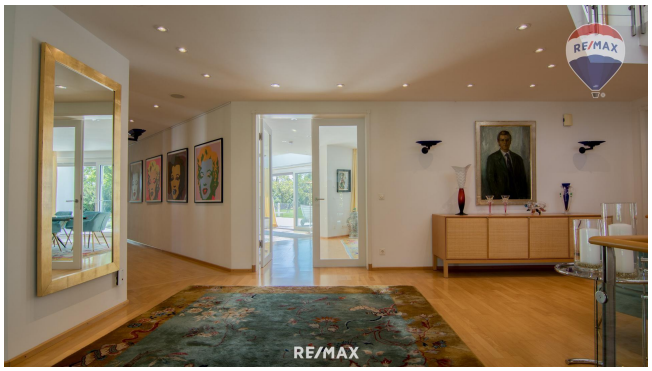
2.98 %

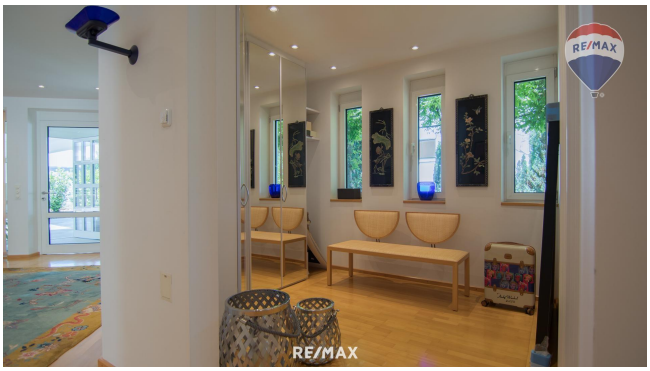
Ihr Ansprechpartner

Sonja Freilinger

RE/MAX Innova in Braunau

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

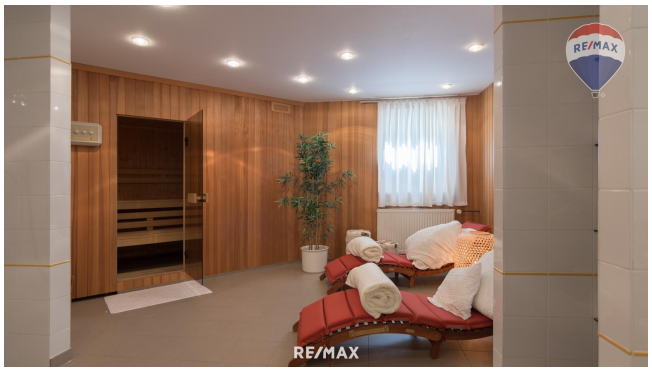
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX

Objektbeschreibung

Lassen Sie sich entführen in eine Villa die sowohl von außen als auch von innen durch namhafte Architekten geplant und gestaltet wurde.

In dieser stylisch-imposanten Immobilie finden Sie die perfekte Verbindung aus Luxus, außergewöhnlichem Wohnkomfort und klassisch traditioneller Eleganz.
Aufgrund höchsten Anspruchs an die Qualität der Materialien und der zur Bauzeit modernsten Architektur besticht es durch seine moderne Ausstrahlung.
Die 1991 bis 1997 erbaute Villa wurde 2021 bis 2024 aufwendig renoviert und ist mit allen technischen Extras auf den modernsten Stand gebracht worden.

Das Erdgeschoss:

Durch den komplett verglasten Windfang werden Sie in den großzügigen, luxuriösen Empfangsbereich geführt, mit eigener Gästegarderobe und Gäste-WC in Marmor. Bereits hier besticht der Blick auf das wunderschöne Schwimmbad und den Überlaufpool. Über große verglaste Flügeltüren geht es in den Wohn- Essbereich. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offenem Designerkamin führt über eine Stufe in den Essbereich, ebenso geräumig und einladend mit modernem Glastisch für 12 Personen und wunderschönen, beleuchten Einbauschränken. Die großflächigen Schiebefenster verbinden den Wohn-Essbereich mit den anschließenden Terrassen und dem Garten. Angrenzend ist die mit hochwertigsten Geräten ausgestattete Poggenpohl Küche in Kirschholz, schwarzem Lack und Edelstahl; mit sensationellen Blick auf Teich und Garten. Es folgt ein weiteres lichtdurchflutetes Zimmer, das Ihren Bedürfnissen entsprechend genutzt werden kann. Ein kleiner Flurbereich verbindet diese beiden Räume mit einem kleineren Marmor-WC, dem Hauswirtschaftsraum und einem weiteren Eingangsbereich mit großem Waschbecken, Schuhschränken, einer zweiten Garderobe und viel Abstellfläche. Das eindrucksvolle Hallenbad mit versenkbarer Fensterfront zur Terrasse perfektioniert das luxuriöse Ambiente und ist bequem erreichbar. Das Erdgeschoss ist barrierefrei nutzbar, die fehlende Dusche könnte im Schwimmbad jederzeit eingebaut werden.

Das Obergeschoss:

Ein beeindruckend schöner Treppenaufgang mit schwebendem, gebogenem Eichenlauf, Plexiglasscheiben und Edelstahl/matt Halterungen führt Sie zu den zwei Schlafzimmern mit herrlichem Blick auf den parkähnlich angelegten Garten, die Terrassen und den Natur-Schwimmteich.

Ein wunderschöner Designerlüster vollendet das Bild.

Das Masterschlafzimmer mit hellen deckenhohen Einbauschränken führt auf eine wunderschön angelegte Dachterrasse, die den direkten Blick auf die Burg von Burghausen

ermöglicht. Ein weiteres sehr geräumiges Schlafzimmer, ebenso durchgestylt, lässt den Blick über beeindruckende hohe Glasfenster nach Osten und Süden werfen. Ein kleiner Balkon lädt zum Chillen ein. Unumgänglich, ein ausladend großes, möbliertes Ankleidezimmer mit offenen in Holz und Glas gestalteten Raumelementen, das jedes Herz höher schlagen lässt. Zwischen den beiden Schlafsuiten befindet sich vor der beeindruckenden deckenhohen Glasfront, eine Ruhezone mit ebenso genialem Ausblick und multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten. Das Masterbadezimmer in hellem Marmor; lichtdurchflutet, eingebauter Badewanne, Vollglas-Dusche, WC und PD; vollendet das professionelle Raumkonzept.

Das Kellergeschoss:

Über die Haupttreppe im Zentrum der Villa erreichen Sie das Kellergeschoss. Auch vor dem Schwimmbad führt eine zweite einladende Treppe in den Wellnessbereich mit Sauna, Ruheraum, Dusche, ausgelagertem WC und einem eigenen Fitnessraum. Der Weinkeller wurde fachmännisch so konzipiert, dass durch die verwendeten Materialien und Naturbelüftung zu jeder Jahreszeit der gekühlte Wein sofort getrunken und bestens gelagert werden kann. Eine großzügige Waschküche mit angrenzendem Gästezimmer, sowie alle Technikräume, befinden sich ebenso auf dieser Etage. Vom Keller bis zum Obergeschoss wurden hochwertige Holzparkettböden verlegt. Ein eigener Ausgang mit Alarmanlagensteuerung führt zur Tiefgarage (zusätzlich zur Einzelgarage im EG) in der Sie auf 230 m² Ihren Fuhrpark bestens unterbringen und präsentieren können.

Grundstück:

Willkommen in Ihrem eigenen Gartenparadies!

Wunderschön bepflanzt verfügt er über einen Schwimmteich, der auf natürliche Weise an heißen Tagen für erfrischende Abkühlung sorgt. Die großen Terrassen laden zum Entspannen und Genießen der Sonne ein, während der offene überdachte Außenkamin perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden ist. Hier kann ohne großen Aufwand eine Außenküche und Grillstation angebracht werden. Teile des Gartens verfügen über eine Sprinkleranlage, der Garten ist jedoch so konzipiert, dass er der natürlichen Bewässerung stand hält. Das traumhafte Grundstück in Bestlage von Burghausen ist uneinsichtig, und bietet einen atemberaubenden Blick auf die nahegelegene, weltlängste Burg. Um Ihre Sicherheit zu gewährleisten und Sie vor ungebetenen Gästen zu schützen, wird das Anwesen mit Hilfe von Alarmanlagen, zahlreichen Bewegungsmeldern und Lichtstrahlern, die das gesamte Grundstück ausleuchten; geschützt.

Eine traumhafte Gartenbeleuchtung sorgt für unvergessliche Abendstunden - Alles in Allem: Perfektion in Vollendung!

WICHTIGE INFORMATIONEN:
Das angrenzende wunderschön bepflanzte Grundstück von 1.100 m² kann miterworben werden! Die in den Jahren 1991 bis 1997 erbaute Villa wurde 2021 bis 2024 aufwendig

renoviert und ist mit allen technischen Extras auf den modernsten Stand gebracht worden. Alle Fenster verfügen über ein Beschattungssystem, selbstfahrend, Gira gesteuert, mit hellgrauem Stoffbezug und in den Fenstern eingebauten Schienen Die gesamte Villa ist mit energiesparenden LED -Strahler ausgestattet.

Interesse? Gerne schicken wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Expose, sowie ein aussagekräftiges Video.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

EAW gültig bis: 20.06.2034
Baujahr: 1991-1997
Art: verbrauchsorientiert
Energieträger: Fußbodenheizung Erdgas E
Wert: 173,2 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse: F

Lage:
Außerhalb Ihrer 4 Wände lädt Sie Burghausen mit einem vielfältigem Freizeit- und Kulturangebot dazu ein, das Leben zu genießen! Die Herzogstadt ist die einwohnerstärkste Stadt Landkreis Altötting und liegt an der österreichischen Grenze, die ihren EinwohnerInnen für zahlreiche Bereiche ihres Lebens ein breites Angebot für Familien, Jugendliche, Senioren, Freizeit- und Leistungssportler parat hält. Burghausen bietet gemütliche Cafés, Restaurant´s, sowie unterschiedliche Veranstaltungen (Jazz, Konzerte, Theater, Schauspiel, Kabarett, uvm). Über der Altstadt erstreckt sich die längste Burg der Welt. Der Wöhrsee mit herrlichem Blick auf die Burg zählt zu den schönsten Badeseen in Bayern. Die Stadt ist auch ein wichtiger Industriestandort, wie z.B. OMV Deutschland GmbH, Siltronic AG, Vinnolit GmbH & Co. KG, Wacker Chemie AG. Die B 20 verbindet die Stadt mit der Bundesstraße 12 (München - Passau) bzw. ist man in ca. 5 Minuten auf der Autobahn A 94. Ein Endbahnhof der Bahnstrecke Tüßling–Burghausen bindet die Stadt an den Eisenbahnverkehr an. Burghausen verfügt über drei Grundschulen, Mittel- und Realschule, Gymnasium, Volkschule und Berufsbildungswerk und über Krippen, Kindertagesstätten, Kindergärten und Horte.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen.

Nur auf www.remax.at finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarf: 17 3.2 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:
F

Für weitere Informationen oder eine Besichtung steht Ihnen gerne Frau Salletmayer unter der Mobilnr: Deutschland: 0171 7451406 Österreich: 0676 7451406
email: s.salletmayer@remax-innova.at zur Verfügung.