

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Suliman Magomadov

📞 +43 664 / 7555 1111

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ magomadov@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

EXKLUSIVES ANWESEN IN GRÜNRUHELAGE MIT VIEL PRIVATSPHÄRE UND BLICK ÜBER WIEN



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45654
Bundesland: Niederoesterreich
Bezirk: Mistelbach
Ort: Großebersdorf

KOSTEN

Preis: € 1.650.000,00
Provision: 3% (zzgl. 20% USt)

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 222,15 m²
Grundstücksfl. ca.: 2.838,00 m²
Kellerfläche ca: 65,57 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab August 2024
Baujahr: 1991
Zimmer: 6
Geschosse: 2

Willkommen in diesem einzigartigen Einfamilienhaus mit traumhaftem Wohnambiente, eingebettet in einer absolut ruhigen Randlage von Großebersdorf, hoch oben auf dem insgesamt über 2.800 m² großen privaten Grundstück und mit herrlichem Ausblick über Wien!

Die absolut private Lage auf dem bildhübschen Grundstück, versteckt zwischen üppigem Grün und umgeben von Bäumen ist ein Paradies für Naturliebhaber. Das Haus liegt uneinsehbar und ermöglicht Ihnen – mit nur einem Nachbar angrenzend – viel Privatsphäre und erholsame Ruhe. Ein Pool für erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen und ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien machen es überdies zu einem Paradies für Outdoor-Enthusiasten. Mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von über 220 m² und zusätzlichen 65 m² im Kellergeschoss ist genügend Platz für die ganze Familie mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten gegeben.

Stellplätze Garage:	2
Anzahl Terrassen:	3
Bäder:	2
Anzahl WCs:	3
Alter:	Neubau
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	63,4 kWh/m²/Jahr
fGEE:	1,03
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Garage	✓
Teilmöbliert	✓
Keller	✓
Pool	✓
Klimaanlage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Alarmanlage	✓
Gartennutzung	✓
Kamin	✓

Wandschränke, ein Bad en Suite, Fußbodenheizung für wohlige Wärme, Klimaanlage für eine angenehme Raumtemperatur auch an warmen Tagen und ein Holzofenkamin im Wohnsalon garantieren Ihnen ein angenehmes Ambiente.

Das im Jahr 1991 neu errichtete und 2010 sanierte und neu adaptierte prächtige Anwesen verfügt über 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 3 Toiletten und großzügige Wohnfläche, alles mit den feinsten Ausstattungen und größter Liebe zum Detail. Die großartigen Raumproportionen des Anwesens machen es zu einem wahren Juwel an der begehrtesten Lage in Groöbersdorf.

Das Haus beeindruckt bereits auf der Hauptebeue beim Betreten durch seinen großzügigen Vorraum mit Garderobe, der eine einladende Atmosphäre schafft. Gleich links befindet sich eine Gästetoilette. Geradeaus gelangt man in die Küche, von der aus man einen großartigen Blick in den Garten hat. Der offene Grundriss auf der gesamten Ebene verbindet das Leben im Innen- und Außenbereich nahtlos.

Sowohl vom Vorraum aus, als auch von der Küche kommt man direkt in das beeindruckende Wohnzimmer mit seinen stolzen 52 m². Die offene Gestaltung des Raumes ermöglicht einen harmonischen Übergang zwischen den verschiedenen Wohnbereichen. Hier befindet sich auch das großzügige Esszimmer mit Platz für 10+ Personen.

Vom Wohnzimmer gelangt man auf eine Terrasse mit Blick auf das Biotop. Hier kann man den Morgencafé mit den ersten Sonnenstrahlen besonders genießen. Weiters steht Ihnen auf dieser Wohnebene ein Gästezimmer oder Büro-Raum mit viel Tageslicht zur Verfügung, das vielseitig genutzt werden kann.

Auf der oberen Etage des Hauses erwartet Sie eine charmante Wohngalerie mit 32 m², die sich wunderbar zu einem zweiten Wohnzimmer gestalten lässt. Hier kann man gemütliche Stunden verbringen. Darüber hinaus bietet diese Ebene drei Schlafzimmer, von denen eines über einen großzügigen Schrankraum mit über 9 m² verfügt. Zudem stehen zwei Badezimmer (das größere mit über 13 m²) und eine separate Toiletten zur Verfügung.

Mit seiner großzügigen Aufteilung, dem harmonischen Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich sowie den vielseitig nutzbaren Räumen bietet dieses Domizil ein ideales Zuhause für Familien bzw. Personen, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Der wunderschön gestaltete Garten mit einem Biotop lädt mit seinen mehrfachen Sitzgelegenheiten und Terrassen dazu ein, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen.

Besonderheiten:

- hochwertige Ausstattung
- voll ausgestattete Küche
- offener Kamin
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Pool (8 x 4 m²)
- Biotop
- großzügige Grünflächen
- Doppelgarage
- Alarmanlage
- Möblierung nach Absprache
- Heizungsart: Flüssiggas
- dreifache Fensterisolierung

Lage:

Großebersdorf liegt etwa 15 km nordöstlich von Wien und ist bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Von Wien Floridsdorf gelangt man mit dem Bus 501 in den Ort. Die Haltstelle befindet sich in 5 Gehminuten entfernt. Ebenso gibt es eine direkte Busverbindung nach Wolkersdorf und somit eine gute Verbindung nach Wien mit der S-Bahn. Mit dem Auto benötigt man dank S1 und S2 etwa 30 Minuten, um in die Wiener Innenstadt zu gelangen. Das G3 Einkaufszentrum ist nur 5 Autominuten entfernt und bietet eine Vielzahl von Restaurants und Geschäften mit den verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten.

In Großebersdorf selbst gibt es am Hauptplatz einen kleinen Lebensmittelmarkt (inkl. Zustellservice) und eine Bankfiliale.

Die umliegende Natur bietet Ihnen viele Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Entdecken Sie die zahlreichen Wander- und Radwege und lassen Sie sich von der idyllischen Umgebung begeistern.

Der nahegelegene Weinort Hagenbrunn ist bekannt für seine exklusiven Heurigenlokale.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf € 1.650.000,00
Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Sie benötigen weitere Informationen oder wollen gleich eine Besichtigung vereinbaren? Herr Suliman Magomadov steht Ihnen gerne unter +43 664 75 55 1111 oder unter magomadov@immovos.at zur Verfügung!













