

## **CAMPO-VILLA: Inspirierendes Flair für Kunstsinnige**



**Objektnummer: 3261**

**Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2453 Sommerein
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	302,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	552,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Iris Wiedermayer**

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH  
Mühlgasse 18

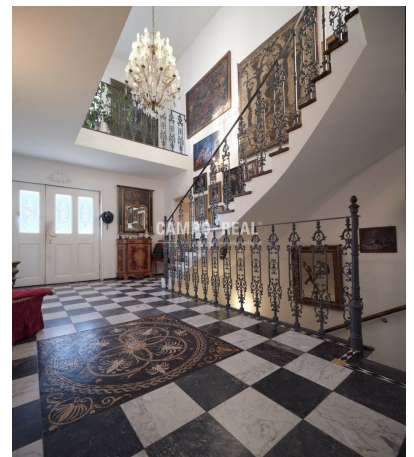
3443 Elsbach

T +43 676 4

H +43(0) 676

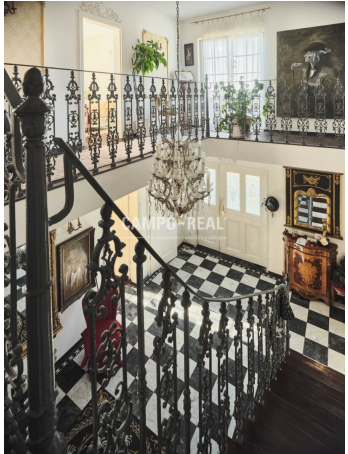
F 2271/260

Gerne stehen  
Verfügung.





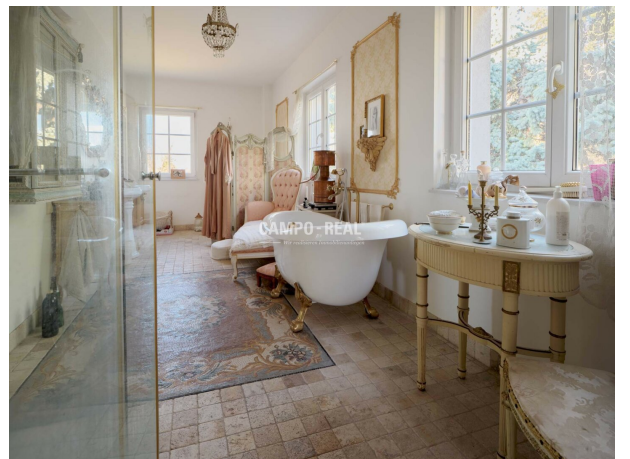












## Objektbeschreibung

### ***Für Freunde exklusiver italienischer Lebensweise und für Familien mit viel Platzbedarf***

Die "Villa Agape" am Fuße des Leithagebirges, direkt am Waldrand mit atemberaubenden Blick auf das Wiener Becken und nur ca. 10 Kilometer vom Neusiedlersee entfernt, ist ein **faszinierendes Gesamtkunstwerk**.

Die Inspiration zum Bau der Villa, die nur ca. 35 km von Wien entfernt ist, holten sich die Erbauer in Italien. Sie studierten die alten italienischen Villen und bauten ihre Villa nach deren Vorbild. Symmetrie, Eleganz und alte, authentische Materialien ergeben diesen unverwechselbaren Look einer italienischen, **klassizistischen Villa auf drei Ebenen**.

Zauberhaften Lebensstil auf rund 300m<sup>2</sup>:

#### **Erdgeschoss:**

Eingangsdiele (ca.18qm) mit Stiegenaufgang zur Galerie

Garderobe

Wohn-Speisezimmer (ca.50qm) mit Süd-Terrasse

Küche (ca.11qm)

1 Schlafzimmer

Bad mit Dusche und WC

#### **Obergeschoss:**

Galerie mit Balkon und Fernblick bis Wien

Wohnsalon (ca.38qm) mit bodentiefen Fenstern und Waldblick

2 Schlafzimmer

Schrankraum

Bad mit freistehender Wanne, Bidet, WC



## **Wohnkeller:**

Studio (ca.50qm) mit Fitnessbereich

Schlafzimmer

Waschküche und Bügelzimmer

Wirtschaftsraum

**Der Garten** der Villa im Renaissancestil angelegt, ist eine Quelle der Inspiration:

klassische **Sandsteinpfeiler** und Vasen

königliche **schmiedeeiserne Gartentore** und Umzäunung

das Haus ist umsäumt von **Lavendel, Glyzinien, Obstbäumen und Rosen** mit romantischen Sitzplätzen

die Errichtung eines Pools in sonniger Lage ist möglich

Die anspruchsvolle Ausstattung dieser Villa wurde in traditioneller Handwerkskunst angefertigt. Alte, originale Baumaterialien und wertvolle Antiquitäten wurden im Bau integriert:

Kunsthandwerklich erzeugte **Marmormosaiken**, die wie Teppiche anmuten

aus Italien **importierter Marmor**

nach alten Vorlagen gefertigte **Gusseisengeländer**

originale Jahrhundertwende **Türgriffe**

profilierte Vollholztüren mit geätztem **Milchglas-Ornament**

venezianische und Florentiner **Kronleuchter**

**klassische** Waschtische mit Dreiloch-Armaturen

**Stuckaturen** in den Wohnräumen und an der Hausfassade

Bauweise und Heizung:

Erbaut aus **massivem Ziegelit**, mit den positiven Eigenschaften von Beton und den Atmungs- und Wärmeeigenschaften von Ziegel. Die Wände haben eine Breite von 20cm mit zusätzlich

20cm Wärmedämmung.

Die **Fußbodenheizung** wird mit einer **Luftwärmepumpe** gespeist, wobei die Energiekosten niedrig sind und der Strom grün ist.

Lage:

Sommerein liegt am nördlichen Hang des Leithagebirges. Gute Anbindung an Wien via Trautmannsdorf a.d.Leitha zur **Autobahn, Bahnstationen in nächster Umgebung**. Einkaufsmöglichkeiten im Ort und im ca. 4km entfernten Mannersdorf. Kindergarten und Volksschule im Ort, Neue NÖ Mittelschule und Hauptschule in Mannersdorf. Unter [www.campo-real.com](http://www.campo-real.com) finden Sie eine Kartenansicht mit der kompletten Umgebungs-Infrastruktur

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap