

**Modernes Wohnen auf höchstem Niveau: 332m2  
Wohnfläche + Wohnkeller, hochwertige Ausstattung und  
durchdachtes Design**



**Objektnummer: 5675/390**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	322,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	483,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien









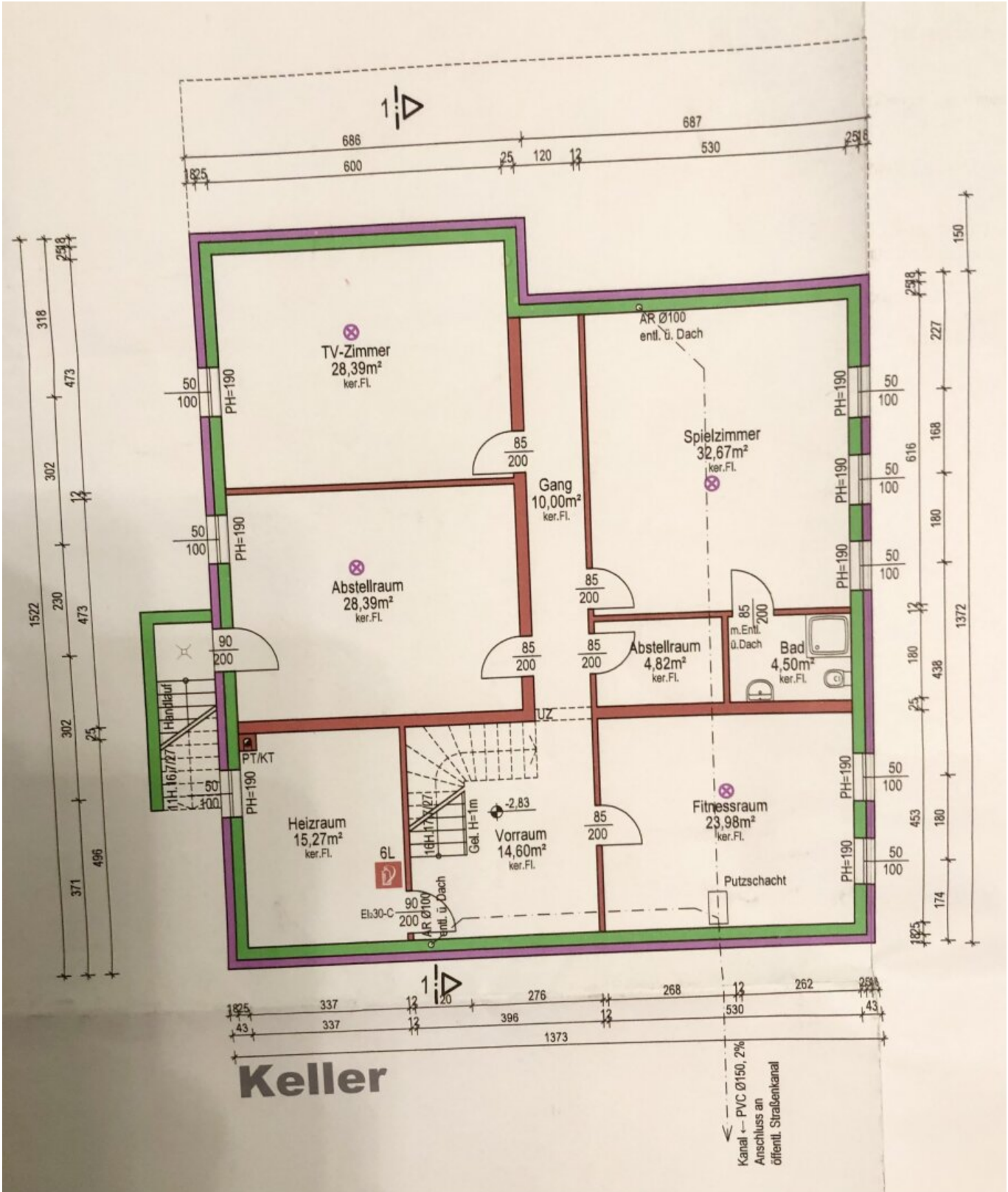


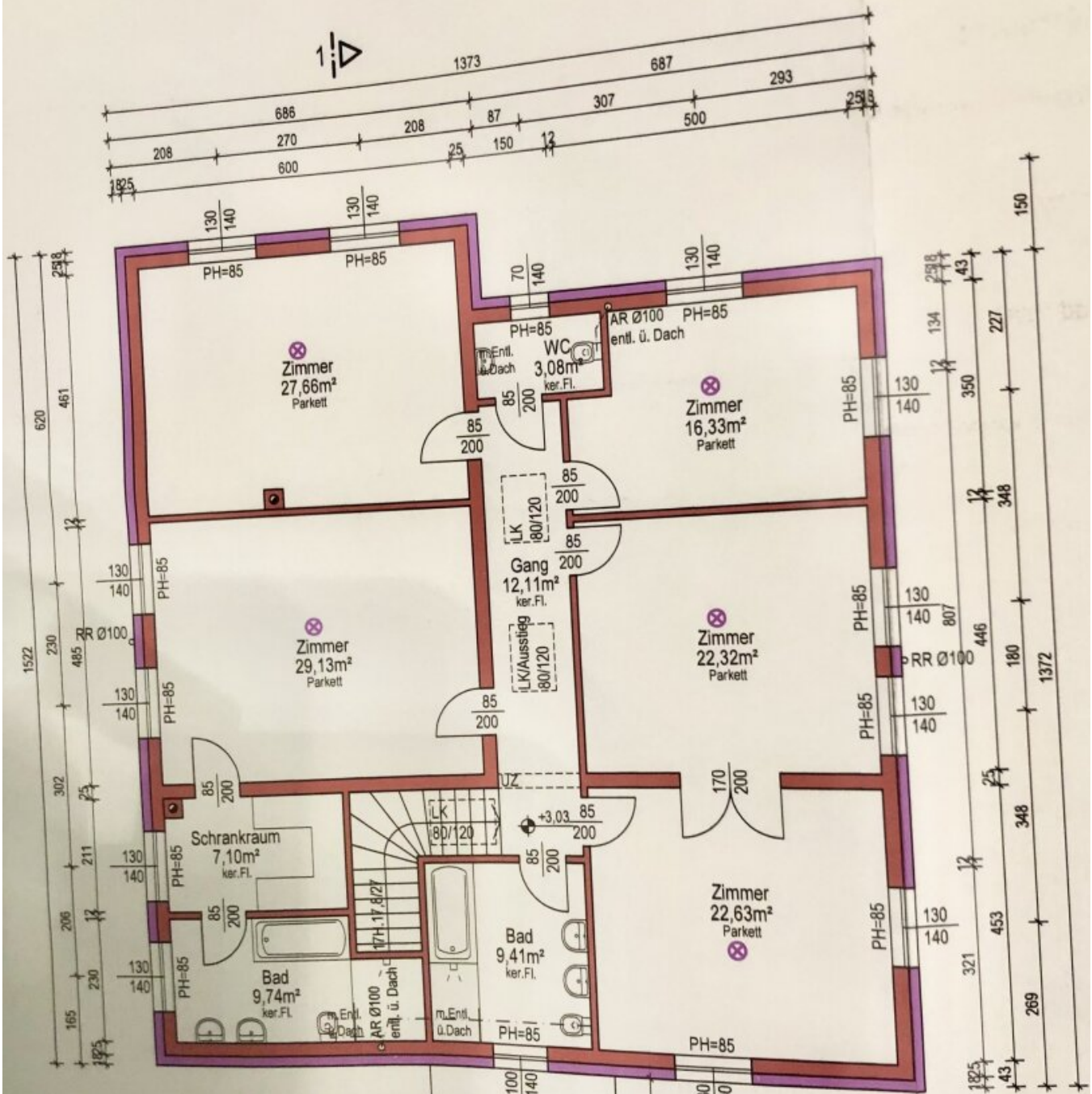




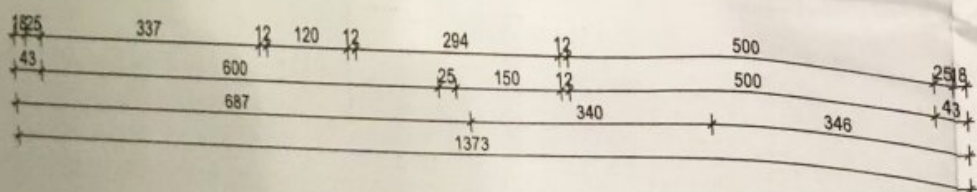








# 1. Stock



## Objektbeschreibung

### **Pures Wohlgefühl auf 332 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Ihr Zuhause in Mannswörth bei Schwechat**

Eine charmante Kleinstadt mit Geschichte und einer lebendigen Gemeinschaft, perfekt für Familien, die sich nach einem behaglichen Zuhause sehnen. Diese einzigartige Villa im beinahe Erstbezug bietet Ihnen nicht nur viel Platz und Komfort, sondern vor allem ein familiäres Ambiente.

In diesem großzügigen vor kurzem fertiggestellten Haus mit 332 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie alles, was das Familienherz begehrt. Mit 7 Schlafzimmern, 6 Bädern und 6 WCs ist ausreichend Raum für die ganze Familie und Gäste geschaffen. Die hochwertige Ausstattung, darunter Echtholz Parkettböden, Marmor Fliesen, Fußbodenheizung und ein einladendes Kaminzimmer, schafft eine Atmosphäre für entspannte Abende. Die offene Wohnküche ist der Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und fröhliche Stunden mit Ihren Liebsten. Das Badezimmer wird zum Ort der Erholung mit Badewanne und/oder Dusche – ideal für entspannte Momente nach einem langen Tag.

Das Besondere an diesem Haus liegt in der durchdachten Raumplanung. Jeder Bereich wurde liebevoll gestaltet, um optimalen Raumnutzen und ein familienfreundliches Ambiente zu garantieren. Durch die clevere Planung entstanden separate Wohneinheiten, bestehend aus einem großzügigen Schlafzimmer, einem angeschlossenen Badezimmer und einem hochwertigen begehbaren Kleiderschrank.

Der vollausgebaute 161 m<sup>2</sup> Wohnkeller mit einer großzügigen Raumhöhe und einem separaten Seiteneingang: Hier offenbart sich eine Welt des Potenzials und der Möglichkeiten. Inmitten dieses verzauberten Raumes erwarten Sie nicht nur der Technik-/Heizraum, sondern auch vier weitere zauberhafte Zimmer sowie ein Bad samt WC, bereit für Ihre individuelle Entfaltung.

Dieser Wohnkeller ist nicht einfach nur ein Raum - er ist eine Leinwand, auf der Ihre Träume Gestalt annehmen können. Ganz gleich, ob Sie sich nach einem inspirierenden Home Office sehnen, einen Rückzugsort für Fitness und Wellness wünschen, ein Spielzimmer für fröhliche Familienmomente erschaffen möchten oder sich in einem Heimkino in eine andere Welt entführen lassen möchten – hier finden Sie den Raum, um Ihre Wünsche zu entfalten und Ihre Lebensvisionen zum Leben zu erwecken.

Der eigene Garten und die großzügige Terrasse bieten eine idyllische Umgebung für Familienaktivitäten. Mit insgesamt 4 Stellplätzen haben Sie genügend Platz für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste - ein echter Komfort nahe der Stadt. Und wenn Sie mal nicht mit dem Auto unterwegs sein möchten, bietet die gute Verkehrsanbindung mit dem Bus oder Zug eine bequeme Alternative.

## **Eckdaten:**

- Mannswörth bei Schwechat, Niederösterreich
- 322 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 161 m<sup>2</sup> Wohnkellerfläche = Gesamt 483 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Zimmer: 7 Schlafzimmer
- Bäder: 6 Bäder mit Dusche und/oder Badewanne
- WCs: 6 separate WCs
- Besondere Merkmale:
  - Hochwertige Ausstattung mit Echtholz Parkettböden und Marmor Fliesen
  - Fußbodenheizung für behagliche Wärme und Klimageräte, Heizung: Luft-Wärme-Pumpe (Optionale Möglichkeit Errichtung PV Anlage am Flachdach)
  - Einladendes ca. 80 m<sup>2</sup> Wohn-/Kaminzimmer für gemütliche Abende und Beleuchtungskonzept
  - Offene Marken Wohnküche mit Geräten der Marke Bosch sowie gelederter Granit Arbeitsplatte als zentraler Treffpunkt
  - Idyllischer Garten und großzügige Terrasse
  - 4-6 Stellplätze für Fahrzeuge und Alu Gartenzaun samt elektronischem Einfahrtstor (Möglichkeit der Errichtung einer Garage/Carport)
  - Clevere Raumplanung mit separaten Wohneinheiten
  - Jede Wohneinheit mit großzügigem Schlafzimmer, Badezimmer und begehbarem Kleiderschrank

Die Lage ist perfekt für Familien - in der Nähe finden Sie alle notwendigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Supermärkte sowie zahlreiche Freizeiteinrichtungen und Ausflugsmöglichkeiten. Schwechat bietet erstklassige Freizeitangebote, darunter ein Golfplatz sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege. Sie genießen eine ruhige, grüne Umgebung und haben dennoch alle Annehmlichkeiten der Stadt in greifbarer Nähe. Die geographische Nähe in Form von wenigen Autominuten zu Wien ist ein zusätzlicher Vorteil dieser Immobilie. Der Flughafen Wien Schwechat ist mit dem Auto in unter 10 Minuten erreichbar.

Dieses Haus bietet nicht nur einen behaglichen Wohnraum, sondern auch eine erstklassige

Investitionsmöglichkeit. Das großzügige Haus ermöglicht es Ihnen, von Anfang an in ein liebevoll gestaltetes und modernes Zuhause einzuziehen, das nach höchsten Standards erbaut wurde.

Erleben Sie das Wohlgefühl und die Herzlichkeit, die diese Villa zu bieten hat. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Familienheim begeistern.

**Frau Julia Pauer, BSc, steht Ihnen für weitere Informationen unter +43 676 55 33 478 oder per E-Mail an [pauer@viemmo.com](mailto:pauer@viemmo.com) gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Traumhaus willkommen zu heißen!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap