

## **CAMPO-VILLA: Ideales Refugium für groß und klein**



**Objektnummer: 3271**

**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>	

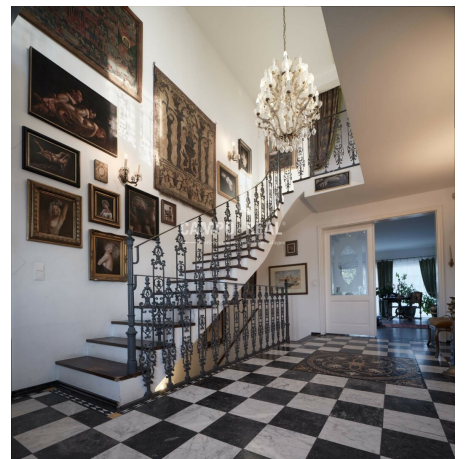
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

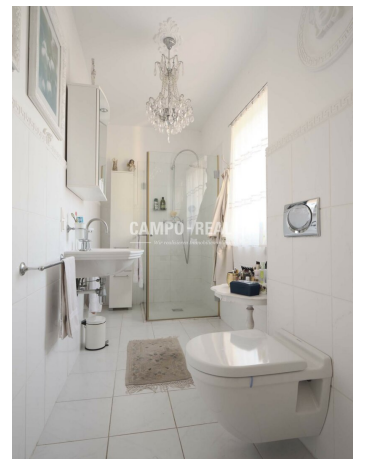


**Iris Wiedermayer**

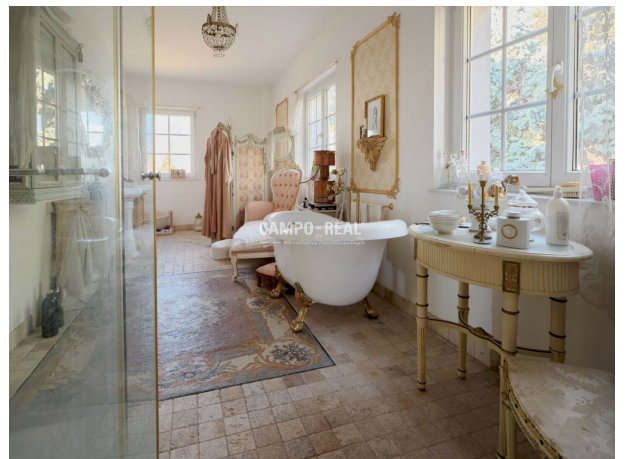
CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH  
Mühlgasse 18















## Objektbeschreibung

### ***Für Familien mit viel Platzbedarf***

Diese Liegenschaft am Fuße des Leithagebirges mit atemberaubenden Blick auf das Wiener Becken und nur ca. 10 Kilometer vom Neusiedlersee entfernt, bietet genug Raum zum herumtoben. Die Kinder wachsen in inspirierender Umgebung auf.

Zauberhafte 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 Abenteuergarten ist eine Inspirationsquelle und regt die Phantasie an:**

er besitzt königliche **schmiedeeiserne Gartentore** und Umzäunungen sowie klassische Sandsteinpfeiler

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

für Wasserratten ist die Errichtung eines Pools in sonniger Lage möglich

Die Ausstattung wurde in traditioneller Handwerkskunst mit originalen und massiven Baumaterialien angefertigt.

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