

# Traumvilla zur Miete im Herzen des Wienerwaldes



Wohnküche

**Objektnummer: 8164/2124**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	191,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	66,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,19 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	3.999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.999,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



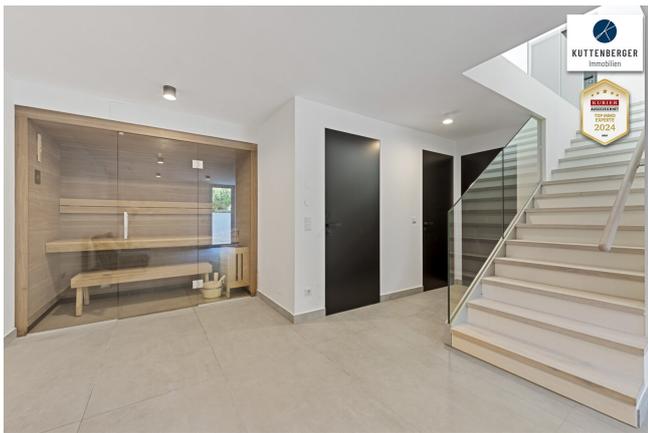
**Birgit Krampfl**

Kuttenberger Makler GmbH











  
**KUTTENBERGER**  
Immobilien

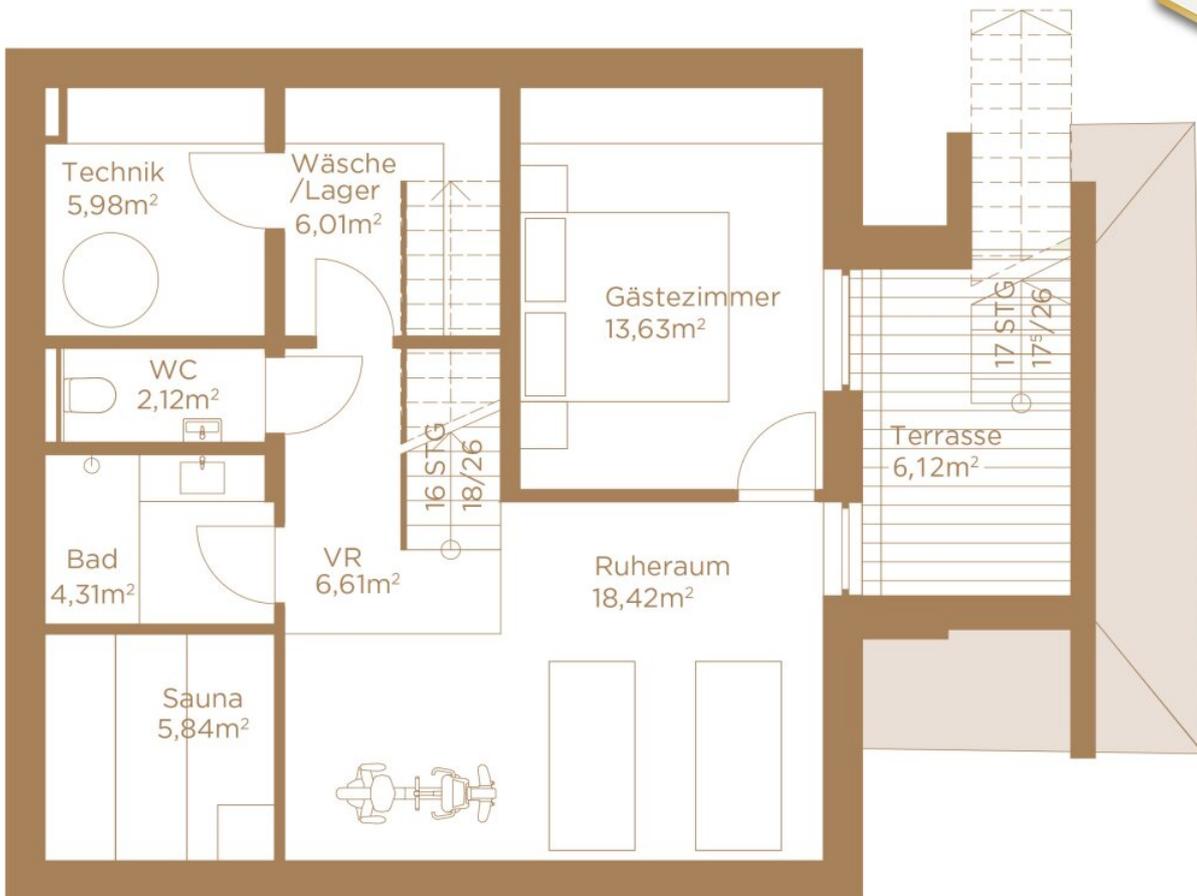
  
**KURIER**  
AUSGEZEICHNET  
TOP IMMO  
EXPERTE  
2024

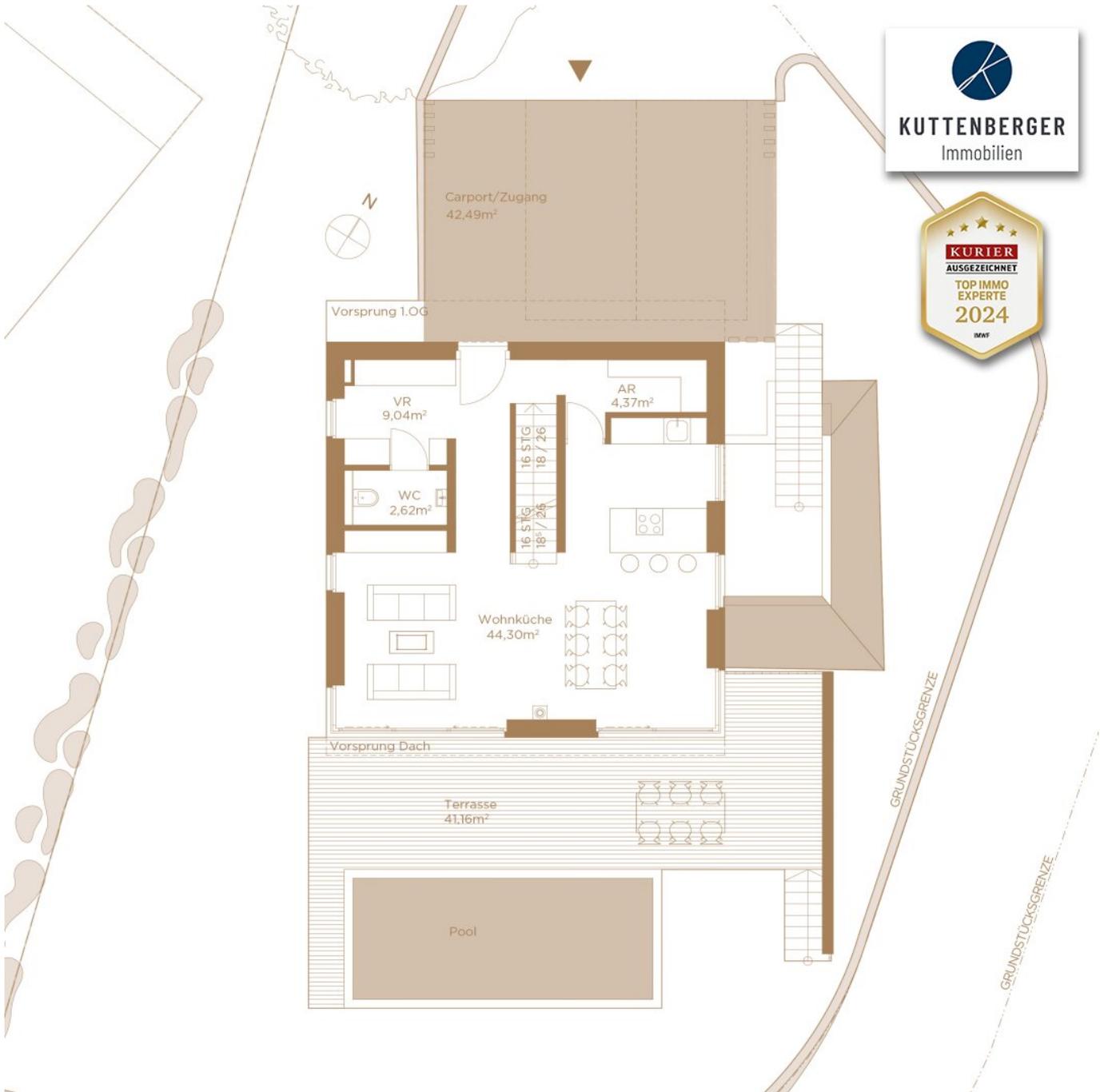
(c) ZOOM VP. AT

Villa Allegro 1 2 S



**KUTTENBERGER**  
Immobilien

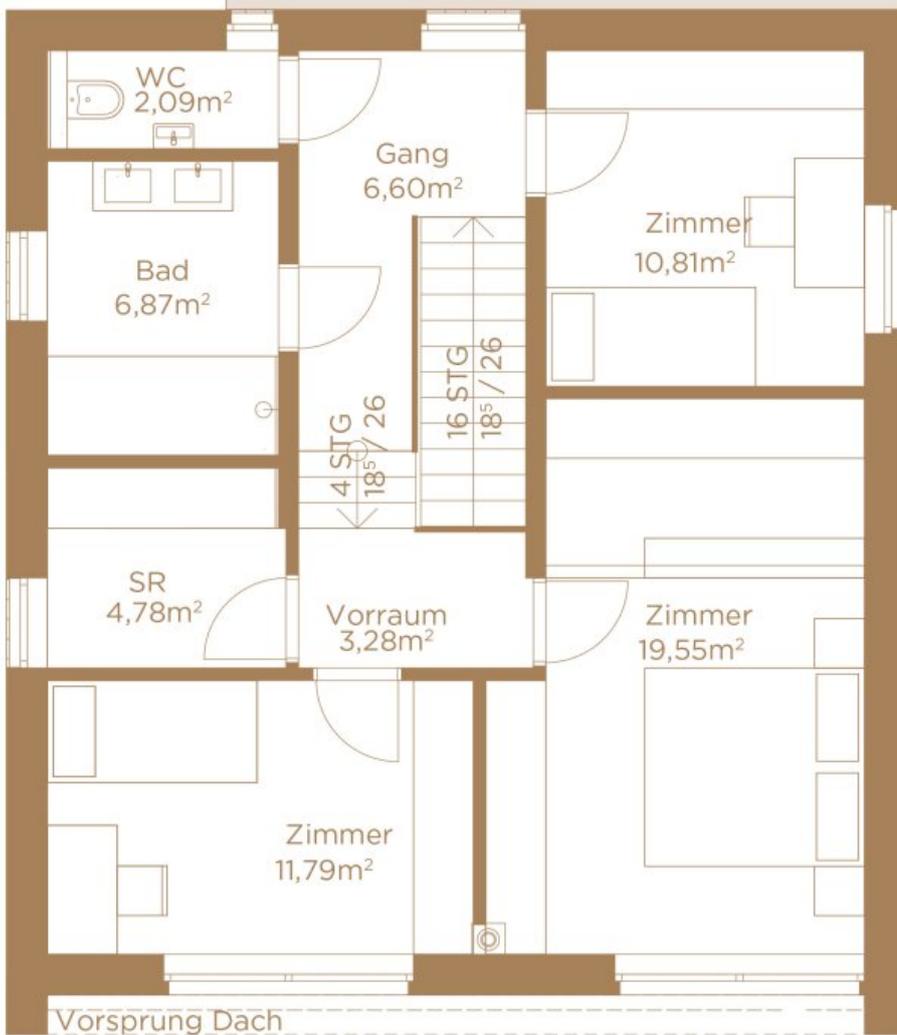




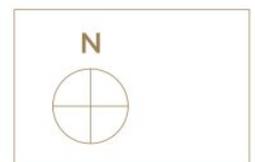
Villa Allegro 1.2 S



**KUTTENBERGER**  
Immobilien



# VILLA *Allegro*



# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Erleben Sie exklusives Wohnen in der prächtigen Villa Allegro, eingebettet in die idyllische Landschaft von Eichgraben. Diese Villa verbindet modernen Luxus mit naturverbundener Lebensqualität und bietet Ihnen einen einzigartigen Rückzugsort inmitten des Wienerwaldes.

## Ein architektonisches Meisterwerk.

Die Villa Allegro besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Mit einer Wohnnutzfläche von rund 190 m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Genießen der Natur ein.

## Durchdachtes Raumkonzept.

Die Villa ist auf drei Ebenen perfekt strukturiert:

- **Untergeschoss:** Hier befinden sich eine Sauna, ein Gästezimmer, ein Ruheraum sowie ein Badezimmer mit WC. Technische Räume wie die Waschküche und ein Lagerraum sind ebenfalls hier untergebracht, was eine effiziente Nutzung des Platzes ermöglicht.
- **Erdgeschoss:** Das Herzstück bildet die großzügige Wohnküche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht und Zugang zur weitläufigen Terrasse bietet. Ein stilvoller Pool lädt zum Entspannen ein. Ein separates WC und ein Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort.
- **Obergeschoss:** Dieses Stockwerk beherbergt mehrere Schlafzimmer und Badezimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Ein geräumiger Gang und ein Abstellraum runden das Raumangebot ab.

## **Höchster Komfort und modernste Technologie.**

Die Villa Allegro ist mit den neuesten Smart-Home-Technologien ausgestattet, die Ihnen maximalen Komfort bieten. Hochwertige Innenausstattung, wie beleuchtete Design-Regenduschen und Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl. Außen erwartet Sie ein stylischer Pool und eine mit extensiver Begrünung versehene Doppelgarage. Die exklusive Design-Eingangstür bietet nicht nur Sicherheit, sondern auch einen ansprechenden Empfangsbereich.

## **Exterieur, das begeistert.**

Das Außendesign der Villa Allegro steht dem Interieur in nichts nach. Ein Folienpool in Massivbauweise mit Skimmerbecken und ein elektrisch aufrollbares Design-Sonnensegel für optimale Beschattung laden zum Verweilen ein. Hochwertige Terrassen mit exklusiven Design-Leuchten schaffen eine perfekte Wohlfühlatmosphäre. Der Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ist ebenfalls begrünt, um sich harmonisch in die Umgebung einzufügen.

## **Nachhaltigkeit trifft Luxus.**

Gebaut als Niedrigstenergiehaus mit biologisch unbedenklichen Baumaterialien, setzt die Villa Allegro Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit. Die Verwendung innovativer Technologien sorgt für eine hervorragende Energieeffizienz und ein gesundes Wohnklima. Der Villenpark, in dem sich die Villa befindet, verfügt zudem über eine erstklassige Luftqualität und einen kristallklaren Bach, der das Gebiet durchzieht.

## **Ideale Lage und hervorragende Erreichbarkeit.**

Trotz ihrer ruhigen Lage inmitten des Wienerwaldes sind Sie in kürzester Zeit in der Stadt. Mit dem Auto erreichen Sie Wien über die Westautobahn in nur 19 Minuten, St. Pölten in 28 Minuten. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie bestens angebunden – die S-Bahn/Rex bringt Sie in 23 Minuten nach Wien Hütteldorf und in 28 Minuten nach St. Pölten.

## **Ein Ort zum Leben und Träumen.**

Die Villa Allegro ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Zuhause, das Ihre Träume wahr werden lässt. Umgeben von viel Licht und der Schönheit der Natur, bietet sie einen Ort, an dem Sie

und Ihre Familie in Ruhe und Geborgenheit leben können.

Erfüllen Sie sich den Traum vom exklusiven Wohnen im Villenpark Eichgraben und erleben Sie die perfekte Symbiose aus Luxus und Natur. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über die Villa Allegro zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Es besteht auch die Möglichkeit einer Mietkaufvariante. Nähere Informationen dazu erhalten Sie gerne direkt bei Birgit Krampfl unter +43 676 7807464 oder [b.krampfl@kuttenger-immo.at](mailto:b.krampfl@kuttenger-immo.at).**

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Willkommen in der Villa Allegro.*

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Kuttenger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenger-immo.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap