

**VILLA MARCATO - Ihr einzigartiges  
NEUBAU-VILLENPROJEKT nach SONDERWUNSCH im  
Villenpark Eichgraben**



**Objektnummer: 7005/192**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	226,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	457,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	200.732,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien

T 0660 1990619

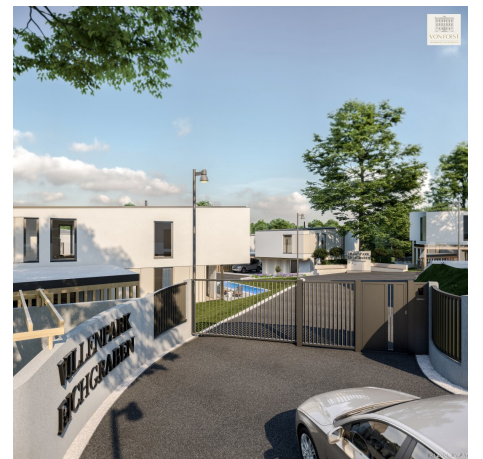
H 06  
Gern  
Verf











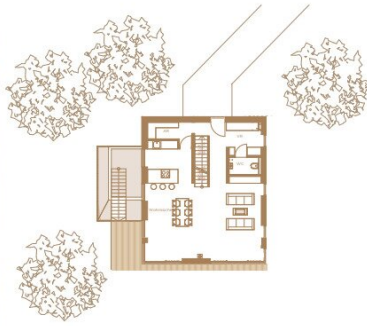




# VILLA Marcato



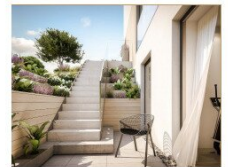
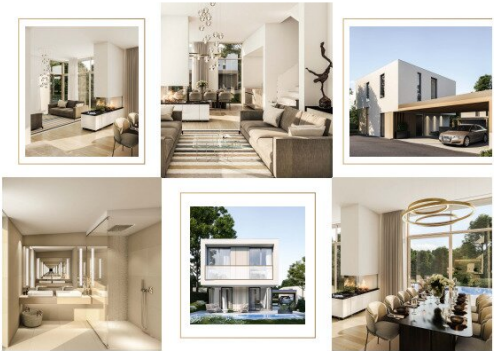
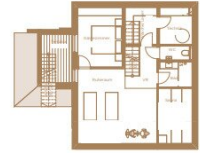
Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss





## EXTERIEUR AUSSTATTUNGSLINIE *Klasse*



### WÄNDE UND DACH

- Niedrigenergiestandard für höchste Energieeffizienz
- Pult-Hausdach und Carportdach mit extensiver Begrünung
- Vorgehängte hinterlüftete Fassadentafeln
- Wärmedämmverbundsystem EPS F PLUS

### GARTENAUSSTATTUNG

- Teilweise mit Folienpool in Massivbauweise mit Skimmerbecken
- Beschattungs-Wohlfühlatmosphäre mit außenliegenden Raffstores
- Elektrisch aufrollbares Design-Sonnensegel für optimale Beschattung mit Lichtschutzfaktor 50+

### EINGANGSTÜR

- Design-Sicherheits-Eingangstür mit Composite-Platten, Motorschloss, 5-fach-Verriegelung

### BÖDEN

- Feinstein Betonoptik anthrazit 60x60 cm auf Terrasse

### AUSSENBELEUCHTUNG

- Exklusive Design-Leuchten für perfekte Wohlfühlatmosphäre

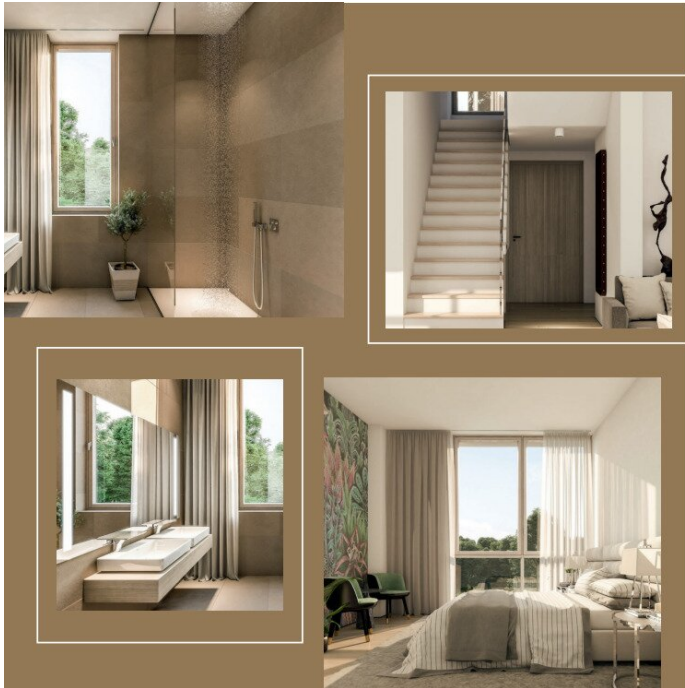
### CARPORT

- mit extensiver Dachbegrünung für 2 Fahrzeuge



### AUF WUNSCH GEGEN AUFPREIS:

- E-Ladestation
- Outdoor-Whirlpool



## INTERIEUR AUSSTATTUNGSLINIE *Klasse*



### WÄNDE UND DECKEN

- Innenwände verputzt, Ziegelbauweise 12 cm
- Wandveredelung
- Raumhohe Badezimmer-Verfliesung mit hochwertigem Feinsteinzeug 30x60 cm
- hochwertiges Feinsteinzeug 30x60 cm in Bad/WC

### FENSTER

- Energiesparende Verglasung mit Kunststoff/Alu-Fenstern mit Dreh/Kippflügel

### HOCHWERTIGE TÜREN

- Maueranschlagende Holz-Innentüren mit verputzter Zarge 220 cm hoch

### BÖDEN

- Zeitlos schöne Parkettböden im Wohn- und Gangbereich, gebürstete Landhausdiele naturgeölt 210x19 cm
- Optimales Zusammenspiel mit Fußbodenheizung

### KELLER

- Sanitärbereich und Technikräume: hochwertiges Feinsteinzeug 30x60 cm
- Gänge und Aufenthaltsräume: zeitlos schöner Parkett, gebürstete Landhausdiele naturgeölt 210x19 cm

### HEIZUNG

- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Anschluss für Festbrennstoff-Kamin

### EXQUISITE BADKERAMIK

- Außergewöhnlicher, puristischer Design-Marken-Waschtisch
- Freistehende Designer-Badewanne
- Design-Regendusche
- Design-Marken-WC und Gäste-WC

### ZEITLOS-ELEGANTE ARMATUREN

- Waschtisch, Wannenrand und Gäste-WC

### INNEN BELEUCHTUNG

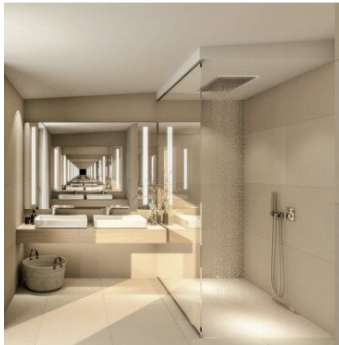
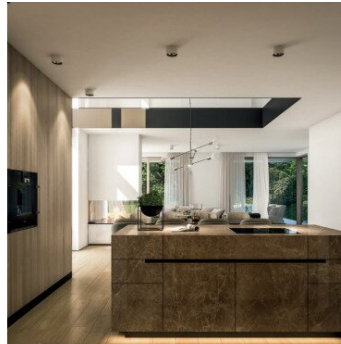
- Stylish-stimmungsvolle Lichtakzente mit Designer-Leuchten

### TECHNIK

- Modernste Markentechnik mit KNX/Bussystem

### AUF WUNSCH GEGEN AUFPREIS:

- Design-Indoor-Sauna
- Tresor



## DARF ES EIN BISSCHEN MEHR EXTRAVAGANZ SEIN?

Erweitern Sie die Ausstattungslinie Klassik mit den traumhaften Extras der Linie Komfort.

### AUSSTATTUNGSLINIE *Komfort*

#### INTERIEUR

- Beleuchtete Design-Regendusche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

#### EXTERIEUR

- Widerstandsfähige Kunststoff/Alu-Eingangstür
- Smart Home KNX-BUS-System
- Stylishes Pflanzgefäße mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten wie Rural Gardening
- Perfekte Abdunkelung mit Z-Lamellen-Raffstores

# LUST AUF DIE PERFEKTE WOHLFÜHLAUSSTATTUNG?

Ergänzen Sie die Ausstattungslinie Klassik zusätzlich mit besonderen Extras der Linie Premium.

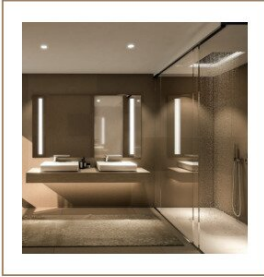
## AUSSTATTUNGSLINIE *Premium*

### INTERIEUR

- Smart Home KNX-BUS-System mit Touchpanel
- Filigran-puristische Design-Waschtischschale

### EXTERIEUR

- Avantgardistische Design-Sicherheits-Eingangstür aus Glas
- Edelstahlpool mit Unterwasserbeleuchtung
- Langlebiger Terrassen Natursteinboden
- Garage mit 2 Stellplätzen
- Sonnen- und Wetterschutz mit Ganzmetall-Raffstores



Bauplatz 667/9 Villa 2.1M	Bauplatz 667/9 Villa 2.2S	Bauplatz 667/10 Villa 3.1M	Bauplatz 667/11 Villa 4.1S	Bauplatz 667/11 Villa 4.2M	Bauplatz 667/12 Villa 5.1S	Bauplatz 667/12 Villa 5.2M	Bauplatz 667/13 Villa 6.1L
Grundstück: 619m <sup>2</sup> WNF: 236m <sup>2</sup>	Grundstück: 669m <sup>2</sup> WNF: 226m <sup>2</sup>	Grundstück: 823m <sup>2</sup> WNF: 236m <sup>2</sup>	Grundstück: 638m <sup>2</sup> WNF: 226m <sup>2</sup>	Grundstück: 956m <sup>2</sup> WNF: 236m <sup>2</sup>	Grundstück: 924m <sup>2</sup> WNF: 226m <sup>2</sup>	Grundstück: 1182m <sup>2</sup> WNF: 236m <sup>2</sup>	Grundstück: 1584m <sup>2</sup> WNF: 368m <sup>2</sup>



## LAGEPLAN



## Objektbeschreibung

### **Exklusives Erstbezug-Villenprojekt nach Sonderwunsch im Villenpark Eichgraben – Ihr luxuriöses Zuhause inmitten der Natur**

Willkommen im Villenpark Eichgraben – In diesem malerischen Paradies, etwa 40 Kilometer von Wien entfernt, sind moderne und luxuriöse Neubau-Villen geplant, die höchsten Wohnkomfort mit der Ruhe und Schönheit der umliegenden Natur vereinen. Diese exklusiven Villen bieten auf idyllischen Grundstücken eine Oase der Ruhe und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten eines modernen Lebensstils.

### **Lebensqualität auf höchstem Niveau**

Genießen Sie höchste Lebensqualität kombiniert mit einem einzigartigen Wohnerlebnis im exklusiven Villenpark Eichgraben. Hier verbinden sich Natur, Luxus und modernster Wohnkomfort zu einem harmonischen Ganzen.

Im Villenpark Eichgraben finden Sie das perfekte Zuhause für Ihre Familie oder einen eleganten Rückzugsort vom Alltag. Ein Zuhause für all jene, die das Besondere suchen und Wert auf höchste Qualität legen.

Machen Sie diese Traumvilla zu Ihrem neuen Zuhause und erleben Sie exklusiven Wohnkomfort in einer begehrten Wohngegenden rund um Wien!

### **Eine Harmonie von moderner Architektur und zeitlosem Design**

Die modern geplanten Villen fügen sich harmonisch in die naturnahe Umgebung ein. Mit klaren Linien, großzügigen Fensterfronten und einem offenen Raumkonzept schaffen sie ein lichtdurchflutetes Ambiente, das Eleganz und Gemütlichkeit vereint. Die hochwertige Bauweise, modernste Technik sowie die sorgfältige Auswahl der Materialien sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl und beste Energieeffizienz. Die großzügigen Wohnflächen erstrecken sich über drei Etagen und bieten ausreichend Platz für Familien sowie individuelle Wohnwünsche.

### **Hochwertige Ausstattung nach Sonderwunsch**

Es besteht die Möglichkeit entweder das Villen-Baugrundstück inklusive baubewilligter

Einreichplanung oder eine schlüsselfertige Erstbezug-Villa zu erwerben. Wählen Sie aus den Bau- und Ausstattungskategorien "Klassik", "Komfort" oder "Premium" und gestalten Sie gemeinsam mit dem Bauträger Ihre einzigartige Erstbezug-Villa nach Sonderwunsch.

Die großzügigen Wohn- und Schlafbereiche bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die offenen Küchen sind perfekt durchdacht und laden zum Kochen und Verweilen ein.

Besondere Highlights der Villen sind die weitläufigen Terrassen und Privatgärten, die zum Entspannen und Genießen der Natur einladen. Einige Villen sind mit privaten Pools, Saunen oder Fitnessräume geplant, die den exklusiven Wohncharakter weiter unterstreichen.

Profitieren Sie von der exklusiven Möglichkeit Ihre Traum-Villa nach Ihren individuellen Sonderwünschen planen zu lassen. Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen und gemeinsam Ihre Traum-Villa zu gestalten.

### **Nachhaltigkeit und Komfort**

Der Villenpark Eichgraben legt besonderen Wert auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Alle Häuser sind nach neuesten ökologischen Standards geplant und verfügen über moderne Heizungs- und Lüftungssysteme. Fußbodenheizungen, Wärmepumpen und dreifachverglaste Fenster sorgen für ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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