

## **Exclusive Villa mit Penthouse und Seeblick am Achensee**



**Objektnummer: 406**

**Eine Immobilie von partner4immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6212 Maurach
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	269,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	528,92 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	259,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 18,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Kaufpreis versteht sich netto zzgl. MwSt. MwSt. Überrechnung vom Finanzamt möglich

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia und David Schmied**

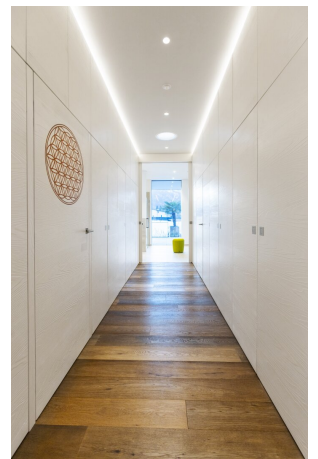




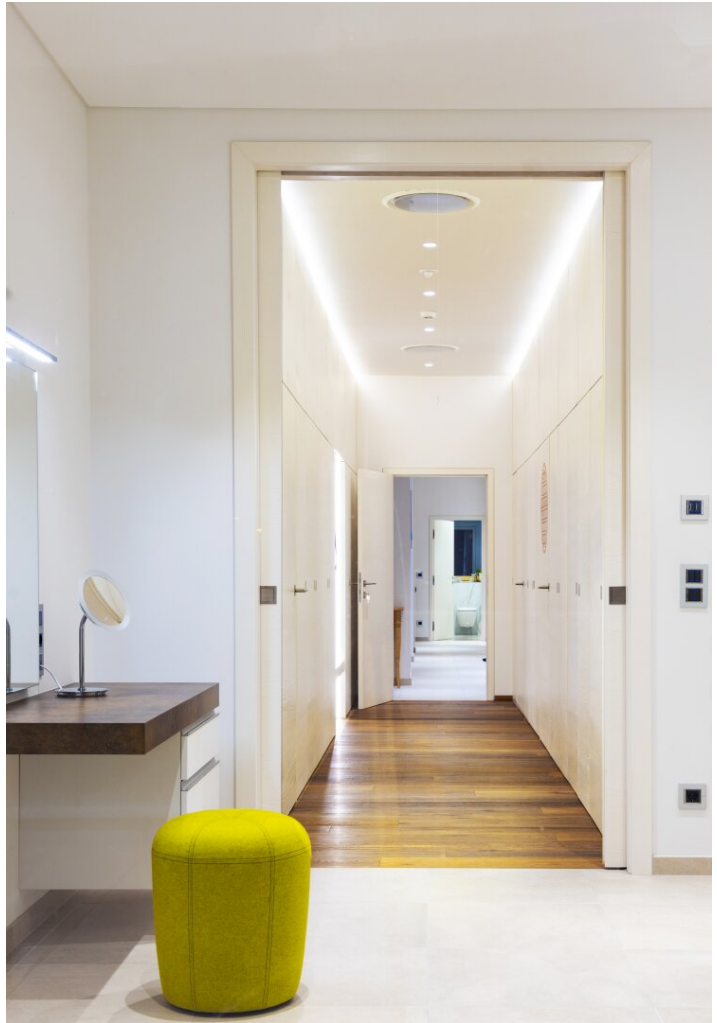


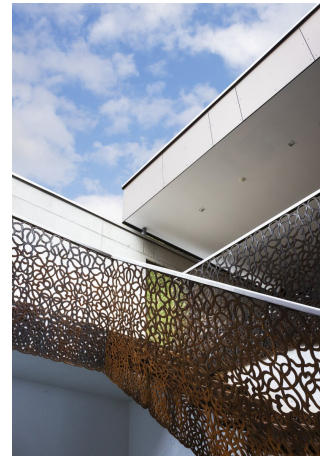














Bitte nutzen Sie unseren Link

zur 360° Tour  
(siehe Text)

partner<sup>4</sup>immo  
■ ■ ■ ■ die immobilienmakler

Bitte besuchen Sie für  
entfernte oder unclickbare  
Links unsere  
sichere Homepage, dort stehen  
Ihnen alle Infos zum Objekt  
zur Verfügung.  
[www.partner4immo.at](http://www.partner4immo.at)



Exposéplan, nicht maßstäblich

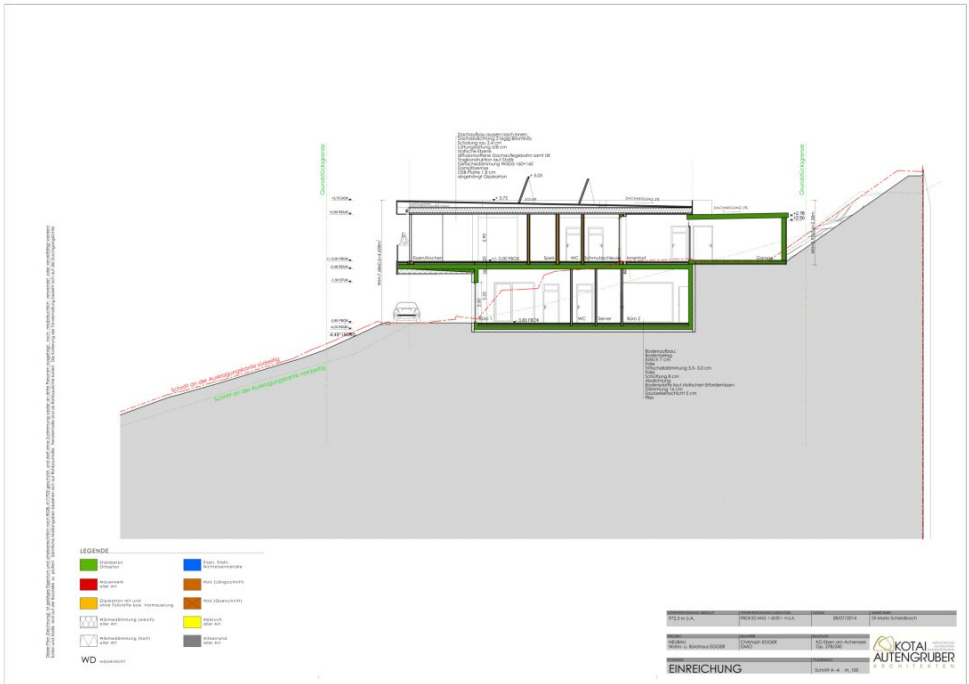


Exposéplan, nicht maßstäblich

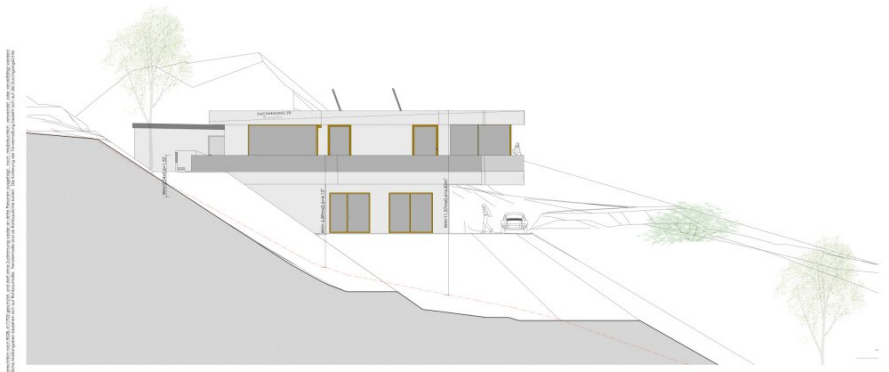












- LEGENDE**
- Vegetation
  - Baugrub
  - Entwässerung
  - Entwässerung (Kanal)
  - Beton, Stahl, Eisenbetondecke
  - Sand, Kies, Schotter
  - Asphalt
  - Naturstein
- WD: Baugrub

STADT	PROJEKTLEITER	PROJEKT	ARCHITECT
WIEN	DR. ING. GEBHARDT	1010 WIEN	KOTAI AUTENGRUBER ARCHITECTS
EINREICHUNG		ANTRAGSZAHL: 1010	













## Objektbeschreibung

Anbei finden Sie den 360° Rundgang: <https://tour.partner4immo.at/W516>

(sollte der link nicht funktionieren - wird auf manchen Immobilienportalen deaktiviert - bitten wir Sie auf unserer Homepage den Link beim Objekt selbst anzuklicken) : partner4immo.at

Zum Verkauf steht eine luxuriöse und elegante Designvilla mit direktem Seeblick am Achensee.

Das 2014 errichtete Gebäude verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 528m<sup>2</sup>, welche sich auf zwei getrennten Etagen aufteilen.

Die untere Etage bietet sich als gewerbliche Einheit an, welche als Büro, Arztpraxis, Kanzlei, touristische Vermietung, Firmenresidenz, etc. nutzbar ist. Sie erstreckt sich auf ca. 259m<sup>2</sup> Nutzfläche welche auch abteilbar wäre.

Durch die Möglichkeit der Unterteilung, können einzelne Teilbereiche extern vermietet werden, oder es könnten zwei gewerbliche Ferienwohnungen ausgebaut werden.

Aussenparkplätze für Mitarbeiter und Gäste sind vor dem Untergeschoss ausreichend vorhanden.

Im Obergeschoss befindet sich die luxuriöse Penthousewohnung, welche durch die Hanglage direkt begeh- und befahrbar ist, samt Aussenparkplätzen sowie einer 65m<sup>2</sup> großen Garage für 3 PKW und großer Zusatznutzfläche.

Der Zugang erfolgt über ein geräumiges, teilweise überdachtes Atrium, welches gleichzeitig einen Patio-Treppenzugang zum Untergeschoss beherbergt, sowie einen Zugang zur hinteren Ruheterrasse mit frostsicherer Warmwasser-Aussendusche und atemberaubendem Bergblick.

Über eine private Schmutzschleuse einerseits sowie einem repräsentativen Eingang, gelangt man auf zwei Wegen ins Haus. Hinter beiden Eingängen erwartet den Besucher eine 11m<sup>2</sup> große Garderobe und ein 11m<sup>2</sup> großer Entreeflur.

Der enorm großzügige Wohn-Küchenbereich, mit komplett rundum bodentiefen Panoramascheiben, bietet ein unverbaubares und atemberaubendes See- und Bergpanorama.

Seine enorme Größe von 85m<sup>2</sup> lässt die große Sofalandschaft, den großen Esstisch für 10 Personen und die über 4 Meter mal 1,20m große Küchentheke locker möbliert wirken.

Die Luxusküche bietet viele Features wie Weinkühlschrank, Dampfgahrer, eingebautem Dunstabzug, etc. mit Markengeräten wie Miele und Liebherr.

Eine zusätzliche, abgetrennte Pantryküche samt Speis, komplettiert das luxuriöse Setting.

Im Wohnzimmerbereich verwöhnt die Gäste ein täuschend echtes Gas-Kaminfeuer mit echter Flamme und wohliger Wärme.

Zusätzlich ist noch ein Kachelofen in modernstem Design verbaut welcher mit Holz beheizt wird und ebenfalls eine kuschelige und natürliche Wärme zaubert.

Der Wohnbereich besteht aus 4 Zimmern, alle mit Terrassenzugang und zwei davon mit eigenem Badezimmerzugang. Das ca. 26m<sup>2</sup> große Gäste- oder Personalzimmer besitzt ein komplettes eigenes Badezimmer mit WC und begehbare Dusche. Der ca. 21m<sup>2</sup> große Masterbedroom bietet einen direkten Zugang zum Spabad, mit einer Badewanne in der mitte des Raumes, welche einen Panoramablick auf See und Berge aus den bodentiefen Fenstern ermöglicht. Das Bad verfügt über einen eigenen Terrassenzugang und führt über eine Ankleide direkt weiter in den ca. 25m<sup>2</sup> großen Saunabereich.

Ein über 13m<sup>2</sup> großes Büro/Schlafzimmer sowie ein über 16m<sup>2</sup> großer Hauswirtschaftsraum, welcher auch als Zimmer umfunktioniert werden könnte, komplettieren die obere Etage.

Die ca. 126m<sup>2</sup> große Terrasse bietet neben dem atemberaubenden Panorama, auch eine Vorbereitung für einen Aussenpool im Aussmass von 7m x 3m, welcher sich direkt vorm Saunabereich befindet.

Die bereits in Beton gegossene Wanne, sowie einiges an Pooltechnik im Untergeschoss, ist bereits vorhanden und vorinstalliert, und müsste nur mit einer Beschichtung oder Edelstahlwanne samt ein wenig Technik komplettiert werden.

Das gesamte Gebäude ist mit modernster Technik ausgestattet, wie BUS-System, Alarmanlage, Brandmeldeanlage, kontrollierter Wohnraumlüftung samt Wärmerückgewinnung, Serverraum, Highspeed Internetanlage, PV Anlage, etc.pp.

Die Fussbodenheizung samt aktiver Wohnraumlüftung bringen dauerhaft und permanent frische Bergluft wohl temperiert in die Räume und erzeugen ein angenehmes Wohlfühlklima.

#### **Daten auf einen Blick:**

- ca.528m<sup>2</sup> Nutzfläche (OG ca. 269m<sup>2</sup>, EG ca. 259m<sup>2</sup>)

- 4-5 Zimmer Penthouse

- 3 Garagenplätze und über 10 Aussenstellplätze
- Sauna
- BUS-System
- Alarmanlage,
- Wohnraumlüftung
- PV Anlage
- Poolvorbereitung
- ca. 126m<sup>2</sup> Panoramaterrasse
- Luxusküche
- Pantry
- 3 WC und 2 Badezimmer im OG
- 2 WC im EG
- Kamin
- Designer Kachelofen
- aktive Wohnraumlüftung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap