

# **STYLISCHES ARCHITEKTENHAUS in Grünruhelage - Das besondere Wohnvergnügen!**



Exklusives Architektenhaus in Grünruhelage

**Objektnummer: 6286/2163**

**Eine Immobilie von PURE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7141 Podersdorf am See
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	18,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



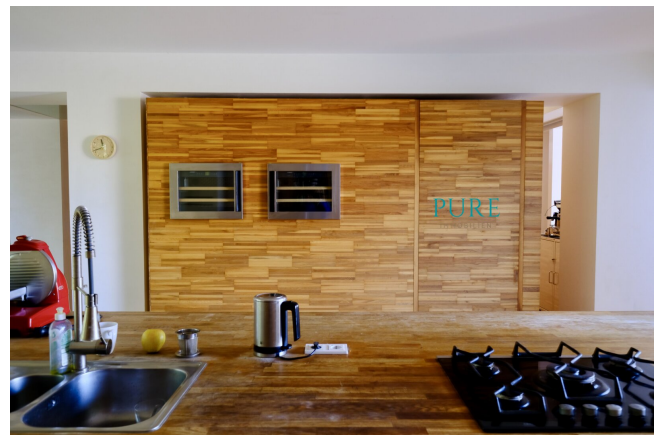
**Anna Schlachter**

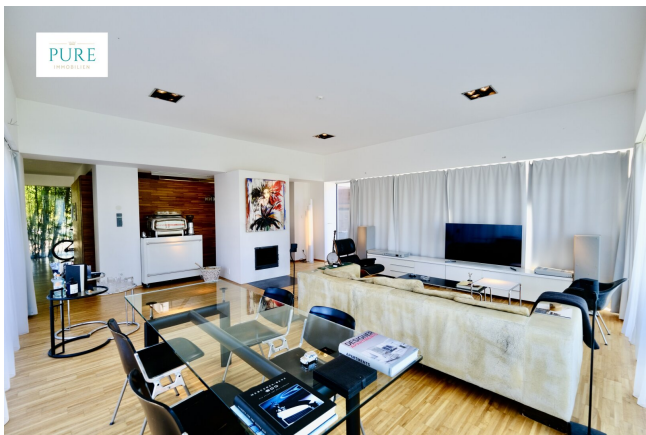
PURE IMMOBILIEN GMBH  
Hauptstraße 4  
2351 Wiener Neudorf



















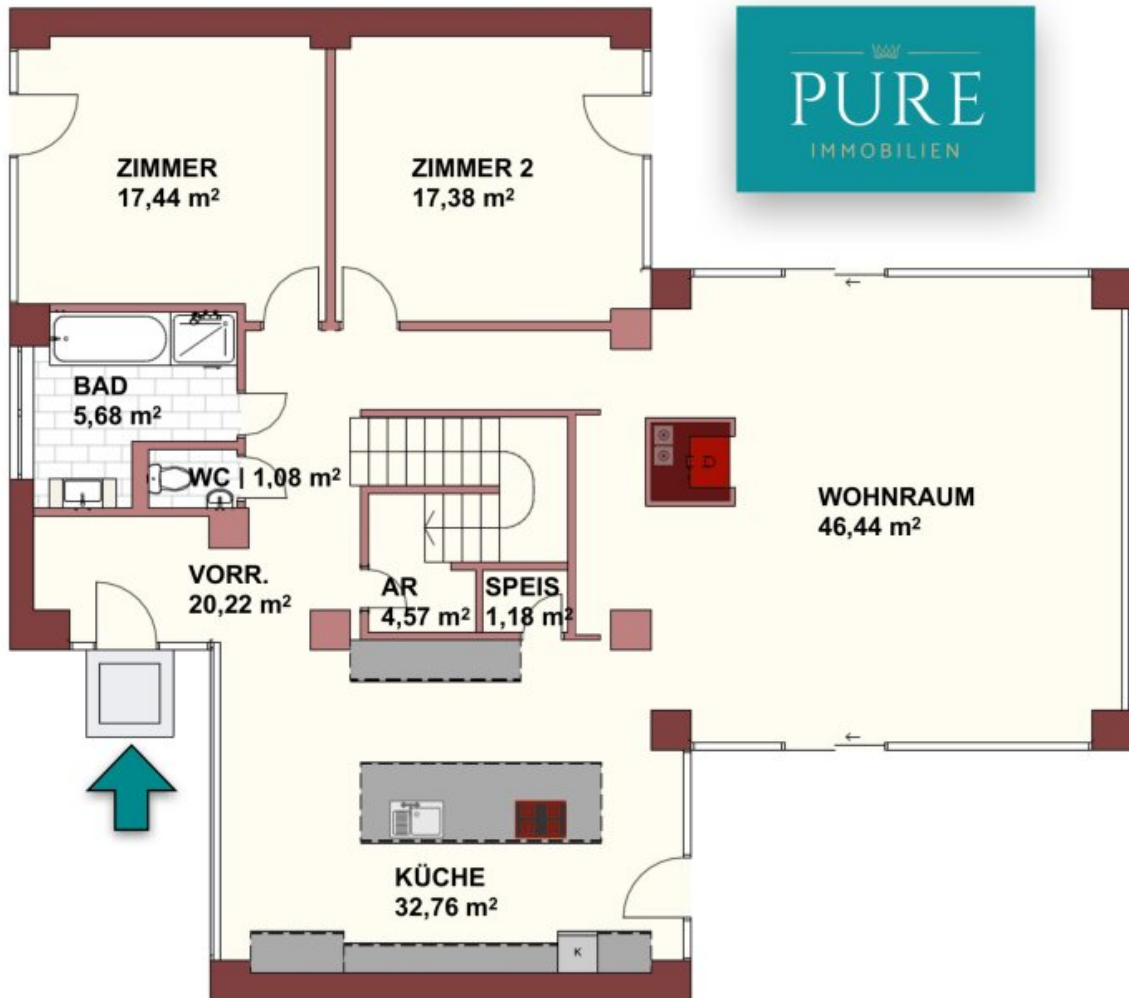












EG



OG



## Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangt ein **stylisches Architektenhaus** in der beliebten Marktgemeinde Podersdorf am See. Wenige Gehminuten vom See entfernt und auf einem sonnigen Grundstück **in bester Grünruhelage** gelegen, erfüllt dieses moderne Designobjekt alle Ansprüche an **hochwertigem & individuellem Wohnen** für die anspruchsvolle Familie und all jene, die "das Besondere" lieben.

Der renommierte **Architekt Werner Neuwirth**, bekannt für seine qualitätsvollen Großobjekte, hat mit diesem Einfamilienhaus ein "kleines Meisterwerk" in 1A Bauqualität erschaffen. Der **Massivbau aus Stahlbeton & Ziegel** sowie eine architektonisch ansprechende Dachkonstruktion, mit im Unterputz versteckten Dachrinnen, unterstreichen die Wertigkeit dieses besonders gelungenen Wohnobjekts.

Die perfekte Synergie von bodentiefen Glasfronten und warmem Nussholz sowie ein großartig durchdachtes Raumkonzept machen dieses **außergewöhnlich schicke Designerhaus** zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

### **ERDGESCHOSS:**

**Offen und lichtdurchflutet** präsentiert sich das Erdgeschoß mit einem äußerst attraktiven Grundriss auf einer Fläche von ca. 145 m<sup>2</sup>. Der imposante Eingangsbereich mit einem großen, bodentiefen Glaselement beeindruckt aufgrund der durchdringenden Sonnenstrahlen des schön gewachsenen Bambus mit einem herrlichen Natur-Lichtschauspiel. Abends ist der Bambus beleuchtet, und dient als natürliches und einzigartiges "Ambient light" aber auch als Sichtschutz für Eingang und Wohnküche.

Die **großdimensionierte Kochinsel "American style"** mit einem 90cm Gas-Kochfeld, Steckdosen & Abwaschbecken eignet sich wunderbar für gemeinschaftliches Kochen mit der ganzen Familie. Genügend Stauraum findet man in der **raffiniert integrierten Speis** direkt gegenüber. Praktisch angelegt ist hier auch der Zugang zu einer westseitig ausgerichteten Terrasse.

Offen gestaltet ist wiederum der Übergang zum **geräumigen Wohn/Essraum** mit einer angenehmen **Raumhöhe von 3,00 m**. Dieser ist aufgrund der Verglasung auf allen 3 Seiten auch an trüben Tagen freundlich hell und lichtdurchflutet. Ein im ganzen Haus einheitlich verlegter, gediegener Parkettboden aus Nussholz der Firma Weitzer, sowie ein perfekt in den Wohnraum **integrierter Kachelofen mit Sichtfenster** vermitteln ein behagliches & luxuriöses Wohngefühl. Ein extravagantes Designelement & Highlight sind die hinterleuchteten Vorhänge, die abends für ein stimmungsvolles Ambiente sorgen.

**Hochwertiges Fliesendesign mit Naturstein Schiefer**, eine barrierefreie Walk In Dusche & Badewanne mit Blick auf den Bambus verleihen dem Designerbad ein **SPA- Feeling** und

bieten jeglichen Komfort. Praktischerweise ist die Toilette separat und ebenso mit dem gleichen Naturstein ausgekleidet.

Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene **zwei angenehm große Kinder/Gästezimmer** mit gutem Grundriss und einer Raumhöhe von 2,65 m. Eines davon hat Zugang auf eine der drei Terrassen. Für ein hübsches Wohnkonzept sorgen zudem stilsichere & zeitlose Einbaumöbel.

### ***DACHGESCHOSS:***

Eine weitere Besonderheit und ein optisches Highlight ist der **perfekt integrierte, indirekt beleuchtete Stiegenaufgang**, der in das **loftartige Dachgeschoss** führt. Diese coole und architektonisch gut inszenierte Wohneinheit ist offen gestaltet. Das Schlafzimmer ist frei und grenzt an das Badezimmer mit Badewanne und Ausgang zu einer Terrasse mit schönem Grünblick. Als feiner Rückzugsort dient ein nettes, kleines "Lese-Eck". Ein stylisches Büro schafft Platz für kreatives Denken & Arbeiten.

Für Stauraum sorgt sowohl ein Abstellraum als auch der Keller, der primär als Heizraum & Wirtschaftsraum genutzt wird.

Beheizt wird mit einem hochwertigem Gasbrennwertgerät der Marke Elco Trigon über die Fußbodenheizung. Hierfür wurden kürzlich Pumpe und Steuerung erneuert.

***FAZIT: ein spektakuläres Architektenhaus mit tollem Wohnraumkonzept & vielen Extras in herrlicher Grünruhelage!***

### ***LAGE:***

**Podersdorf am See**, mit dem Leuchtturm als Wahrzeichen, ist eine malerische & lebenswerte Marktgemeinde mit 2.137 Einwohnern und liegt im **idyllischen & schilffreien Ostufer** des Neusiedlersees. Der Ort bietet **Erholungssuchenden & Wassersportlern**, sowie Genießern der pannonischen Küche mit regionalen Schmankerln, ein **mediterranes Urlaubsfeeling** das ganze Jahr über. Der beliebte Urlaubsort verfügt über eine **gute Infrastruktur** mit Post, Supermärkte, Kindergarten & Schule und Freizeiteinrichtungen.

Das Haus befindet sich in **ruhiger und grüner Siedlungslage**, umgeben von mehrheitlich Einfamilienhäusern. Das beliebte **Strandbad ist fußläufig** in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Devise rund um den Neusiedler See lautet "**Alles können und nichts müssen**" - in Podersdorf ist dieser entspannte Lifestyle spürbar, und das nur ca. 45 Minuten von Wien entfernt.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder eine ausführliche Besichtigung dieser schönen



Liegenschaft zur Verfügung!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

### **VERKAUF & BERATUNG**

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: [office@pure-immobilien.com](mailto:office@pure-immobilien.com)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Sämtliche Inhalte wurden sorgfältig geprüft. Ungeachtet dessen kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

### **WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <6.500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap