

## Neuwertige Villa nahe Korneuburg!



**Objektnummer: 991**

**Eine Immobilie von Immobilien Kőszali - IK ImmobilienService  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2115 Ernstbrunn
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	174,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	302,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	9,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 43,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

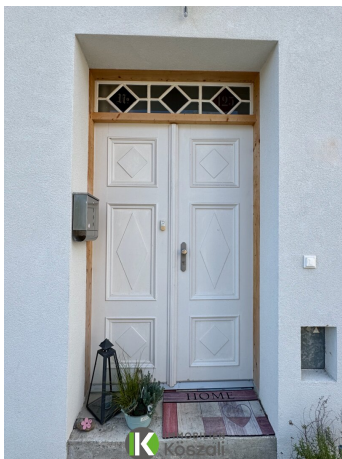
## Ihr Ansprechpartner



### Irene Köszali

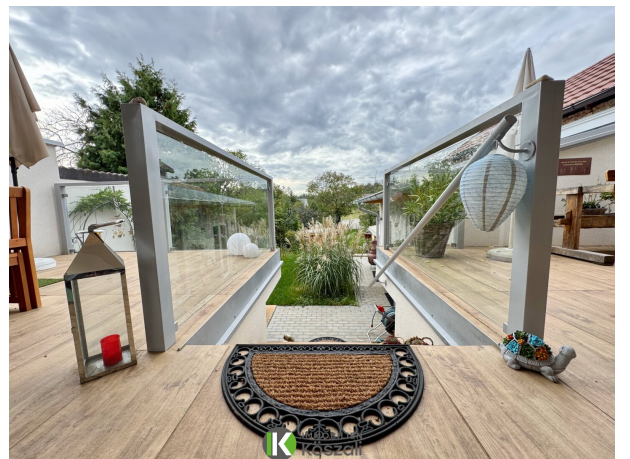
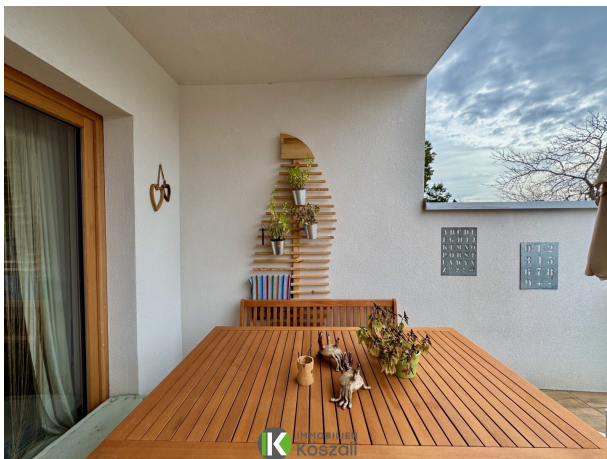
Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.  
Aufeld 35  
3141 Kapelln

H +43 664 2238007





































## Objektbeschreibung

### Alte Strukturen erhalten - neue und bleibende Werte schaffen!

**Hereinspaziert** in Ihr neues Zuhause! Diese atemberaubende und wohl **einzigartig sanierte neuwertige Villa** bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben wünschen. Mit einer **Wohnfläche von rd. 174 m<sup>2</sup> und 5 geräumigen Zimmern** ist dieses Haus perfekt für Familien oder Paare, die viel Platz benötigen.

Das Beste daran? Die Villa, ursprünglich errichtet ca. im Jahr 1880, wurde kürzlich einer **Total - Generalsanierung samt einzigartigem Zubau - vom Keller bis zum Dach** unterzogen und auf höchsten und neuesten technischen Standard gebracht. Mit einer hervorragenden **Architektenplanung** erstrahlt alles in neuem Glanz und lässt sie das Flair der Jahrhunderte mit der Technik und den Annehmlichkeiten unserer Zeit genießen.

Die hochwertigen Materialien und die moderne Ausstattung machen dieses Haus zu einem wahren Juwel, darüber hinaus können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der Sie direkt in das Herzstück des Hauses führt - den **offenen Wohn- und Essbereich mit rd. 54 m<sup>2</sup>**. Von hier gelangt man direkt über eine **Terrasse** und über wenige Stufen in den hervorragend gestalteten **Garten** des Hauses. Weitere **Nebengebäude** im Gartenbereich erweitern das Nutzungspotential dieser Immobilie.

Die Ausstattung des Hauses wurde mit viel Gefühl ausgesucht und verleiht der Villa ein elegantes und zeitloses Ambiente. **Zwei Bäder, ein Weinkeller mit Sichtöffnung in den Wohnbereich**, viele wohnliche Räume und eine **exklusive Ausstattung** erlauben einen Mix aus modernem Wohnkomfort mit dem positiven Gefühl, **hochwertige alte Strukturen** erhalten zu haben.

Die **zweite Terrasse** im Obergeschoss eröffnet Ihnen einen **atemberaubenden Ausblick** auf den Ort, die umliegende Landschaft und die grünen Hügel der Umgebung. Hier kann man den perfekten Mix aus Ort und Land spüren und genießen.

Hier erwartet Sie fast unscheinbar von außen ihr neues Zuhause mit auszugsweise folgenden Details:

- eine sofort bezugsbereite, neuwertige Villa **TOTAL General Saniert** und ein **architektonisches Meisterwerk** mit vielen herausragenden Details
- perfekt erhaltene **alte Strukturen** ergänzt mit **modernster neuer Technik**

- **günstige Betriebs- und Heizkosten** durch moderne Monobloc-Luft-Wärme Pumpe
- **Niedrigenergiestandard** mit HWB von 43,8 kWh/m<sup>2</sup>a
- **14 cm Dämmung aus Dämmwolle (altbaugerecht) bei Wandstärken von 34 bis 80 cm!!!**
- Alle Fenster und Terrassentüren natürlich neu, aus **Lärchenholz**, geölt
- Alle Holzteile im Haus (Böden, Fenster, Türen) geölt
- Erhalt der alten **Solhofer Marmor Böden** ergänzt mit hochwertigem Feinsteinzeug
- **3,15 m hohe Räume** - viel Licht, Luft und Freundlichkeit
- ein perfekter Wohnmix aus Ort und Land
- eine perfekter **Ziegel-Gewölbe-Keller** mit freigelegtem Ziegelmauerwerk und automatischer Entlüftung
- perfekt und **zur Gänze neu geplanter Garten** mit neu errichteten Nebengebäuden
- falls für Sie wichtig **fix und fertige Einreichplanung und Bewilligung zur Errichtung eines Carports**
- weiterer **Ausbau im Dachbereich mit rd. 67 m<sup>2</sup>** Nutzfläche möglich
- und, und, und.....

**IHR VORTEIL:** Eine einmalige Chance eine einzigartige, neuwertige und **perfekt sanierte Jahrhundertvilla** zu erwerben und in kürzester Zeit einzuziehen...

In der Nähe finden Sie zu Fuß auch alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen, Kindergärten, Supermärkten und Bäckereien. Der Ort glänzt mit historischem Flair, vielen Annehmlichkeiten und einer wunderbaren Natur in der Umgebung.

Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und werden Sie Teil des charmanten Ortes. Gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Exposé und laden Sie danach gerne zu einem **privaten Kennenlernermin der Immobilie in diese Altbauvilla** ein.

**Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an!**

**Bevor wir uns direkt vor Ort zur Besichtigung treffen, lernen Sie das neue Zuhause bequem in einer 360-Grad-Begehung an Ihrem PC kennen. Einen LINK zu diesem Rundgang senden wir Ihnen gerne mit ihrem persönlichen Expose zu.**

**Ihr Service Team von Immobilien Köszali**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <7.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap