

# **VILLA ALLEGRO - Exklusive SCHLÜSSELFERTIGE ERSTBEZUG-VILLA im Villenpark Eichgraben**



**Objektnummer: 7005/219**

**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>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	191,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	507,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	62,92 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>Gesamtmiete</b>	3.999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.635,45 €
<b>Kaltmiete</b>	3.635,45 €
<b>USt.:</b>	363,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**





















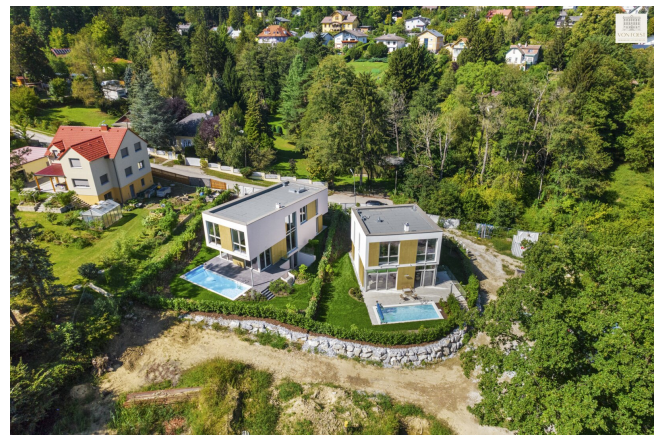




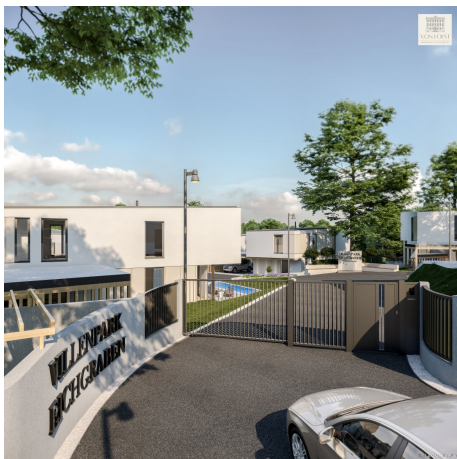










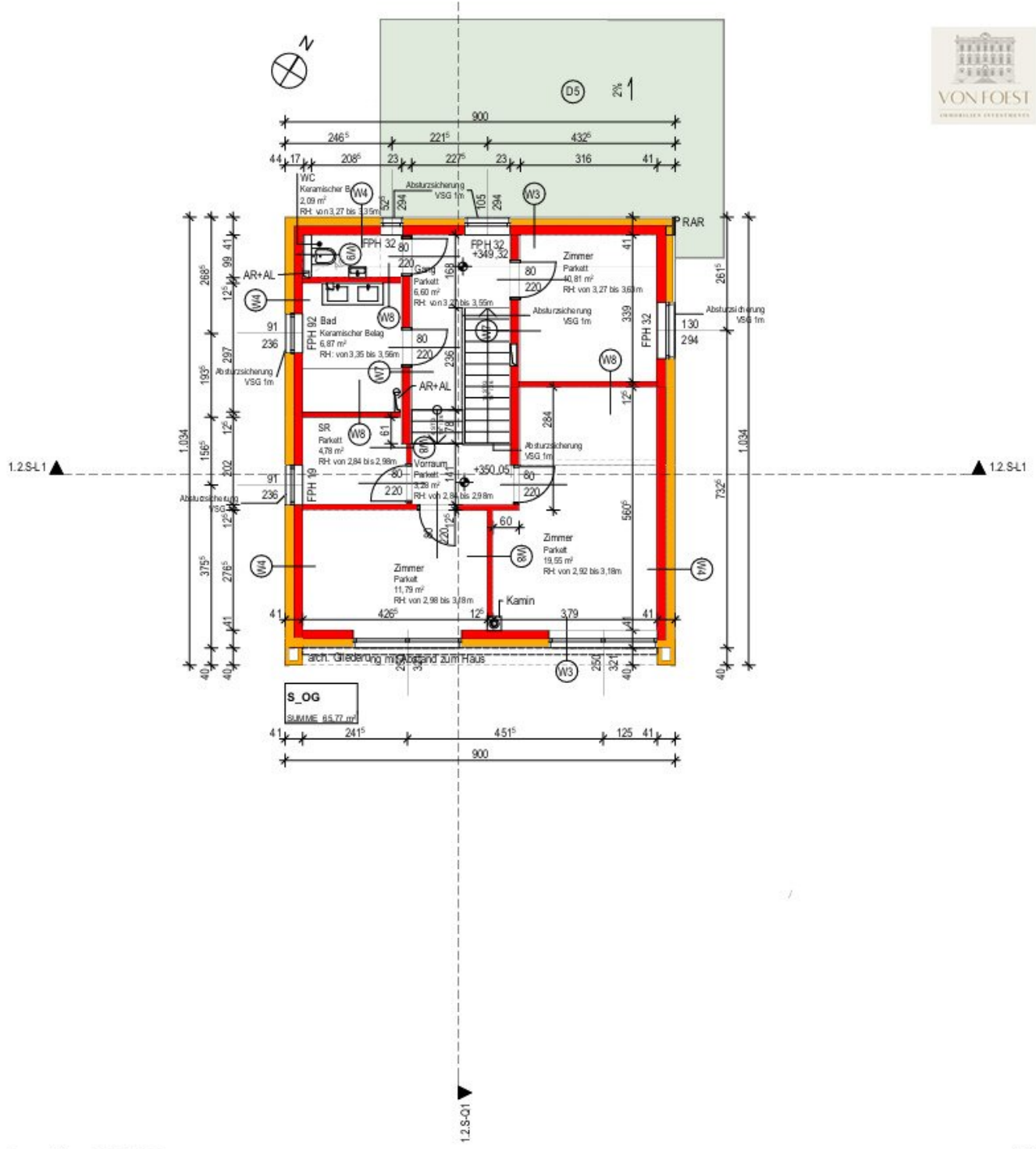






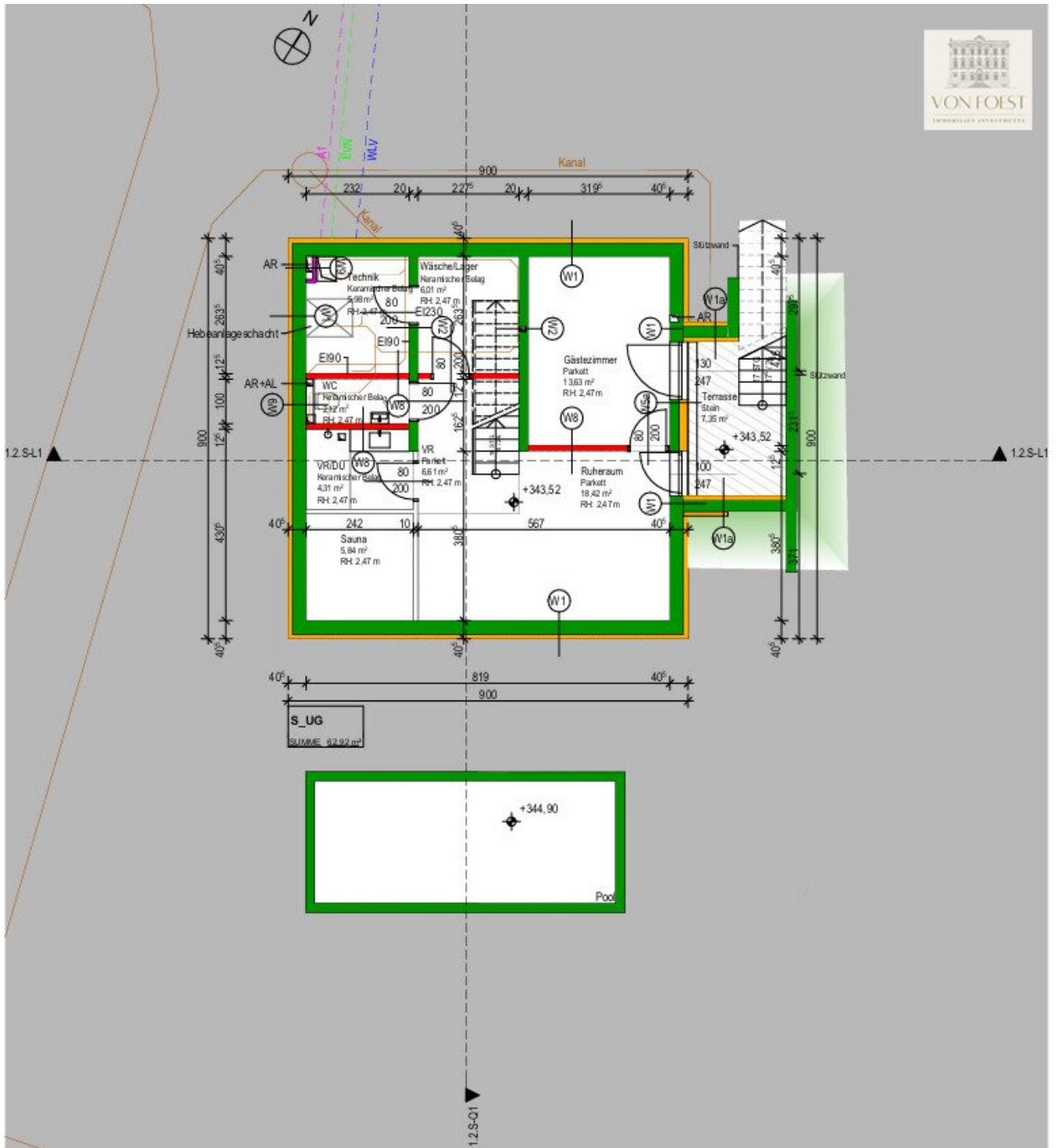






Grundriss 1.2.S-OG





Grundriss 1.2.S-UG

## Objektbeschreibung

### **VILLA ALLEGRO - Exklusive SCHLÜSSELFERTIGE ERSTBEZUG-VILLA 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.

**Tauchen Sie ein in die Welt des Villenparks Eichgraben – erleben Sie Ihr neues, einzigartiges Zuhause hautnah via Video: [VILLENPARK EICHGRABEN](#)**

### **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!

### **VILLA ALLEGRO - Eine Harmonie von moderner Architektur und zeitlosem Design**

Die modern geplanten Villa "ALLEGRO" fügt sich harmonisch in die naturnahe Umgebung ein. Mit klaren Linien, großzügigen Fensterfronten und einem offenen Raumkonzept schafft 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**

Die großzügigen Wohn- und Schlafbereiche bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die offene Küche ist perfekt durchdacht und ladet zum Kochen und Verweilen ein.

Besondere Highlights der Villa sind die weitläufige Terrasse und der Privatgarten mit Swimming-Pool, die zum Entspannen und Genießen der Natur einladen. Die Villa verfügt zudem über eine Sauna sowie Fitnessraum, die den exklusiven Wohncharakter weiter unterstreichen.

## **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.

**Zusätzlich haben Sie die Gelegenheit, die VILLA ALLEGRO sowie weitere exklusive Villen im VILLENPARK EICHGRABEN zu erwerben:**

<https://www.willhaben.at/iad/immobilien/d/haus-kaufen/niederoesterreich/sankt-poelten-land/villa-allegro-exklusive-schlusselfertige-erstbezug-villa-im-villenspark-eichgraben-1164333488/>

<https://www.willhaben.at/iad/immobilien/d/neubauprojekt/niederoesterreich/sankt-poelten-land/villenspark-eichgraben-ihr-einzigartiges-neubau-villensprojekt-nach-sonderwunsch-im-villenspark-eichgraben-erwartet-sie-1582714823/>

**Ihre Traumvilla, schlüsselfertig und flexibel – wählen Sie aus verschiedenen Kaufoptionen, die perfekt zu Ihren Bedürfnissen passen:**

### **- Option 1: Schlüsselfertige Villa direkt vom Bauträger**

Genießen Sie den Komfort einer schlüsselfertigen Erstbezug-Villa direkt vom Bauträger.

Wählen Sie aus den Ausstattungskategorien "KLASSIK", "KOMFORT" und "PREMIUM" und

genießen Sie den Vorteil, Ihre individuellen Sonderwünsche ganz nach Ihren Vorstellungen in das Ausstattungskonzept einfließen zu lassen.

Sehr gerne informieren wir Sie über den Kaufpreis der schlüsselfertigen Villa.

### **- Option 2: Villa "Selbstausbau"**

VILLA "SELBSTAUSBAU" schon um EUR 499.000,-

Erwerben Sie die Villa im "Selbstausbau"-Zustand (Gebäude außen fertig inkl. Dachdicht) und stellen Sie die Innenausstattung der Villa selbst nach Ihren Vorstellungen fertig.

Sehr gerne übermitteln wir Ihnen die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung der Villa im Selbstausbau-Zustand.

Zudem besteht die Möglichkeit das Baugrundstück inkl. baubewilligter Einreichplanung zu erwerben und den Villenausbau selbst durchzuführen.

### **- Option 3: Villa mit Baurechtsgrundstück**

Es besteht auch die Möglichkeit die schlüsselfertige Villa mit einem Baurechtsgrundstück zu erwerben.

Baurechtszins EUR 2,30 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche pro Monat

Laufzeit: 99 Jahre

Errichtungskosten Villa "Selbstausbau" ab EUR 499.000,- oder ab einer Rate pro Monat ab EUR 1.499,-

Bei näherem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne alle detaillierten Informationen zu.

### **- Option 4: Mietkauf der Villa "ALLEGRO"**

Mietkauf monatlich: EUR 3.499,-

Anzahlung: EUR 150.000,-



Restzahlung: EUR 99.000,-

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.

## **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