

**Traumvilla 30 min. von Wien: 2.000 m<sup>2</sup> Grundstück -  
luxuriöser Wohnkomfort & idyllische Naturkulisse**



21-G.Ansicht

**Objektnummer: 130177**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2434 Götzendorf an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	269,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	301,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	2.214,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.945,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 290,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	74,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michele Ancona**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17





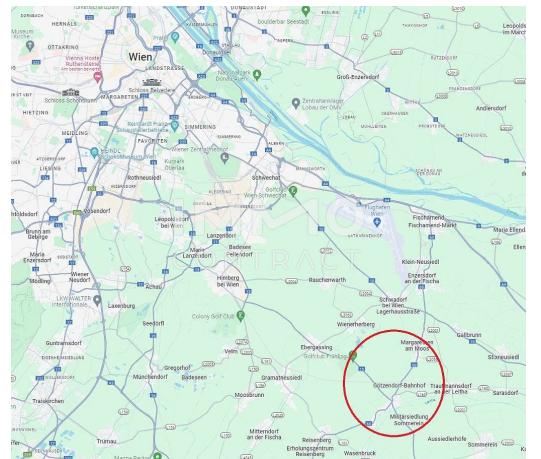


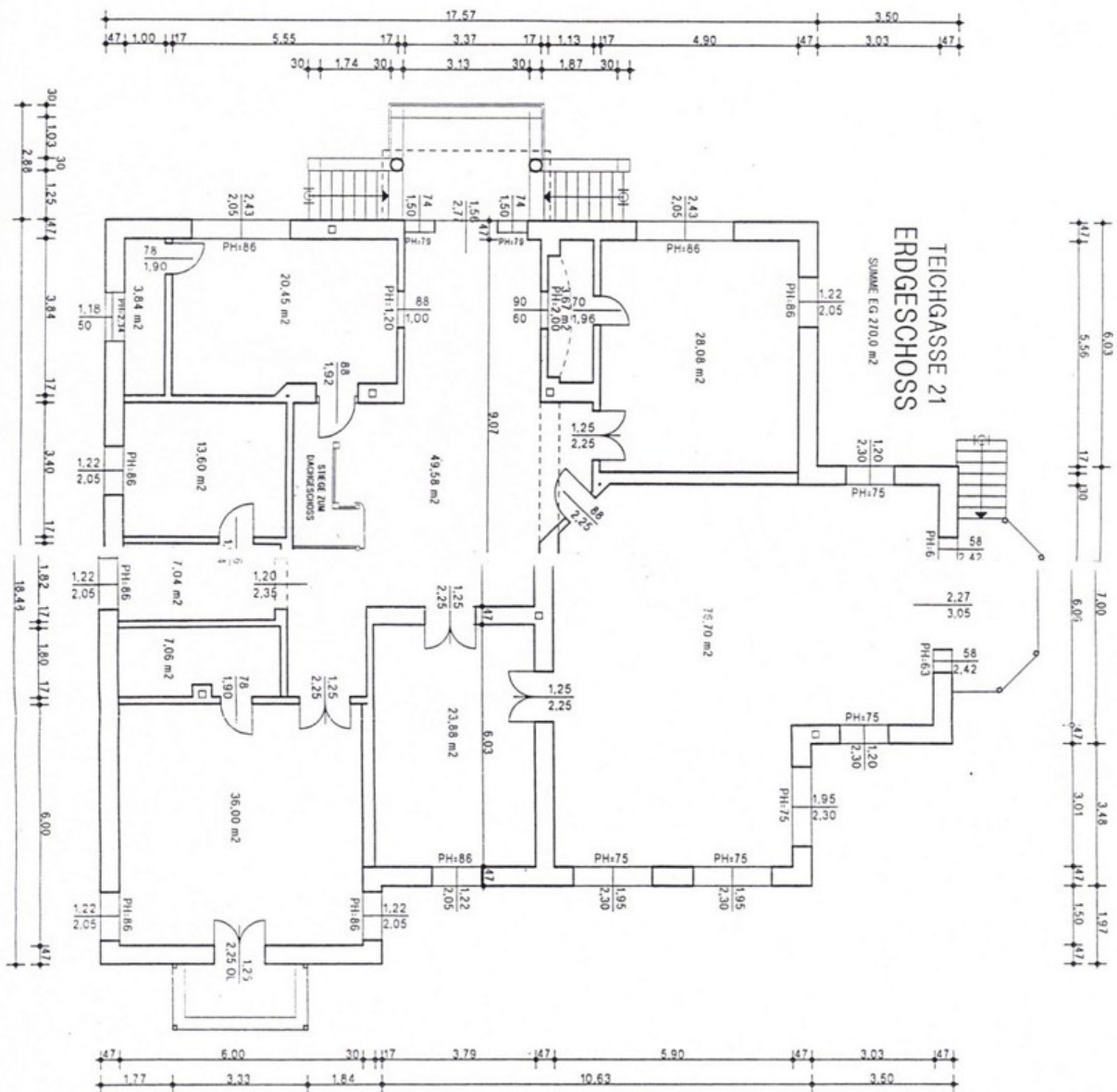


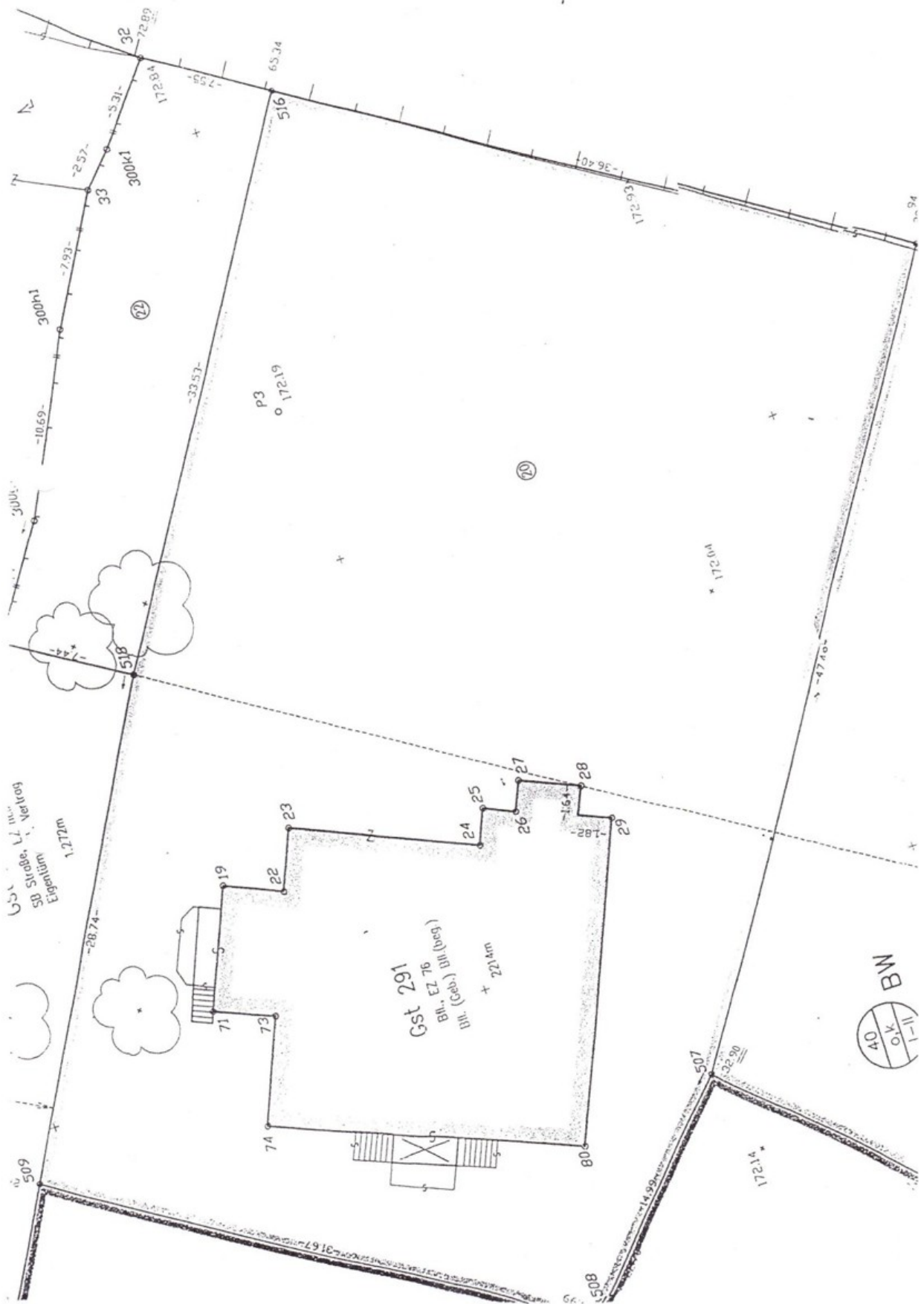












WB  
11-1-04

Gst 291  
Blh. EZ 76 (besq)  
III. (Geb.) III. (besq)

SB Straße, LT Vorhof  
Eigentum  
1,727m

## Objektbeschreibung

Traumvilla 30 min. von Wien: 2.000 m<sup>2</sup> Grundstück - luxuriöser Wohnkomfort & idyllische Naturkulisse  
Einzigartige Kombination aus Geschichte und Moderne: Dieses exklusive Landhaus wurde im Jahr 1906 von der Adelsfamilie Pauilhac als Jagdresidenz errichtet und verbindet heute auf perfekte Weise historische Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Die aufwendige Sanierung durch die derzeitigen Eigentümer hat das Haus in einen beeindruckenden Zustand versetzt, der den Charme der Vergangenheit bewahrt und gleichzeitig höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Idyllisches Grundstück mit Park und Bachlauf: Das Anwesen liegt in einer ruhigen, naturnahen Umgebung und ist von einem weitläufigen, uneinsehbaren Park mit Obstbäumen, blühenden Sträuchern und gepflegten Blumenbeeten umgeben. Ein idyllischer Bach fließt entlang der Ostseite des Grundstücks, wo eine romantische Sitzgelegenheit zum Entspannen einlädt. Wohnkomfort auf höchstem Niveau: Bereits das einladende Entrée vermittelt den einzigartigen Charme dieser Immobilie. Der über 75 m<sup>2</sup> große Wohnsalon besticht durch seine hohen Holzdecken, große, fast bodentiefe Fenster mit Blick auf den Park und einen stilvollen offenen Kamin, der für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgt. Die angrenzende moderne Küche mit einer luxuriösen Kochinsel lädt zum gemeinsamen Kochen mit Familie und Freunden ein. Direkt daneben befindet sich eine charmante Veranda, die zu jeder Jahreszeit als perfekter Rückzugsort dient. Das Erdgeschoss umfasst zudem drei großzügige Schlafzimmer, zwei stilvolle Badezimmer, zwei Abstellräume sowie ein Gäste-WC. Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss: Über die originale Vollholztreppe gelangt man in das Dachgeschoss, das dem neuen Eigentümer Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege in malerischer Natur. Ausstattung & Details: - Fußbodenheizung - Teilweise möbliert - 2 Freistellplätze - Kabel-/Sat-TV-Anschluss - Beziehbar ab sofort - Baujahr: 1906 Diese außergewöhnliche Immobilie vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und bietet ein exklusives Wohnerlebnis inmitten einer idyllischen Umgebung. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen verzaubern!