

## exklusiver Bungalow mit Pool



**Objektnummer: 960/69133**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2603 Felixdorf
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	161,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 122,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Cornelia Baumgartner

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26343  
H + 43 664 88707284







































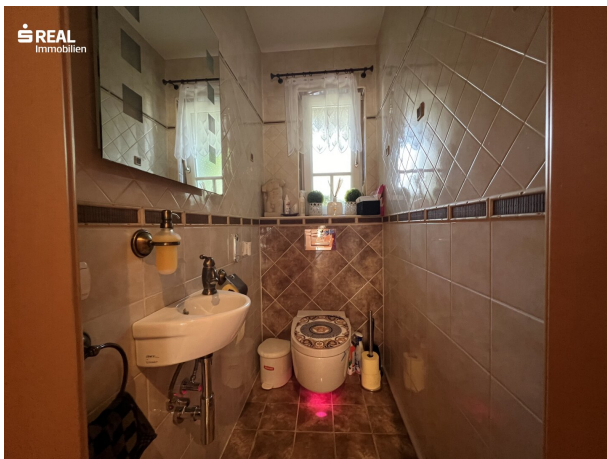




















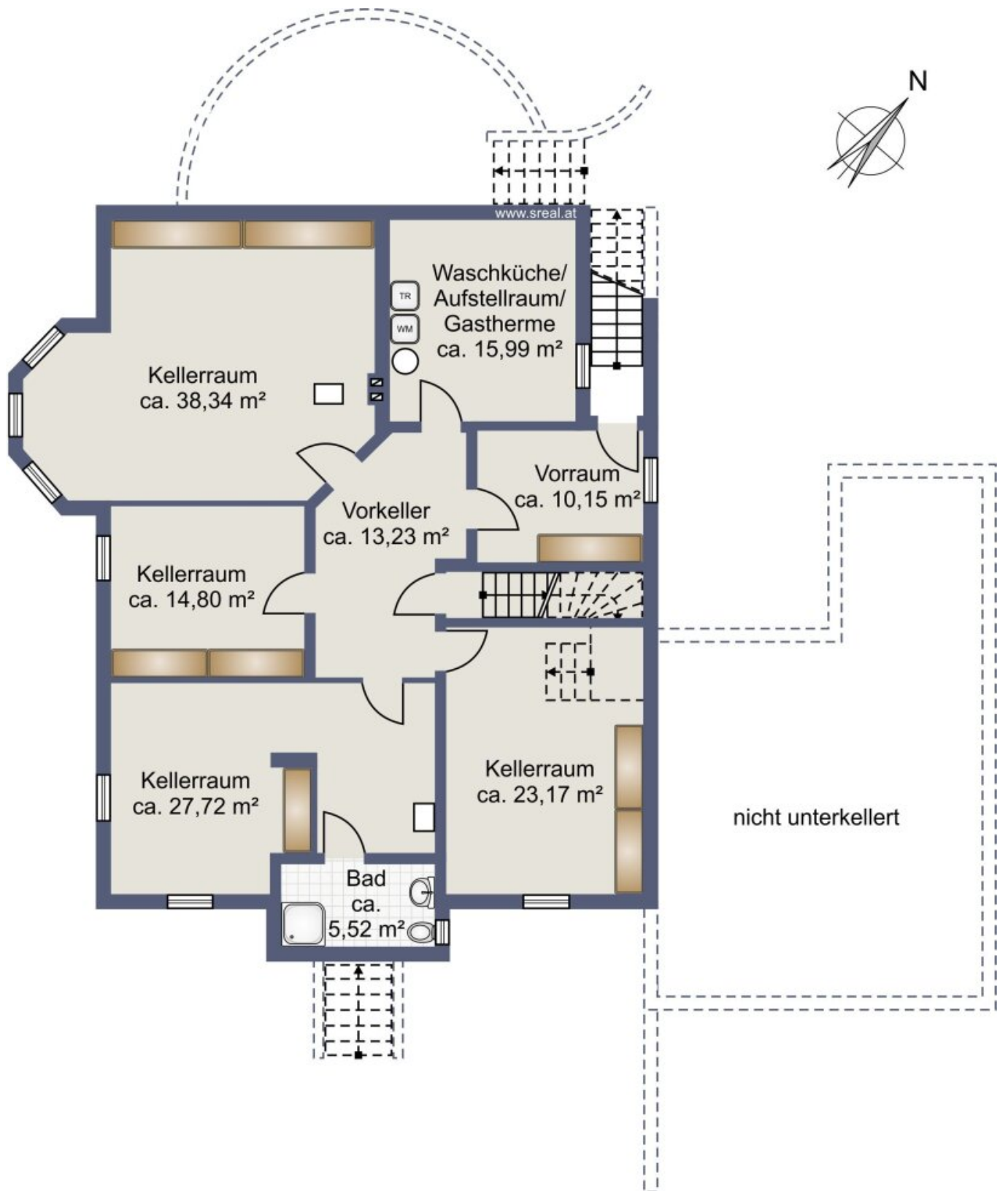






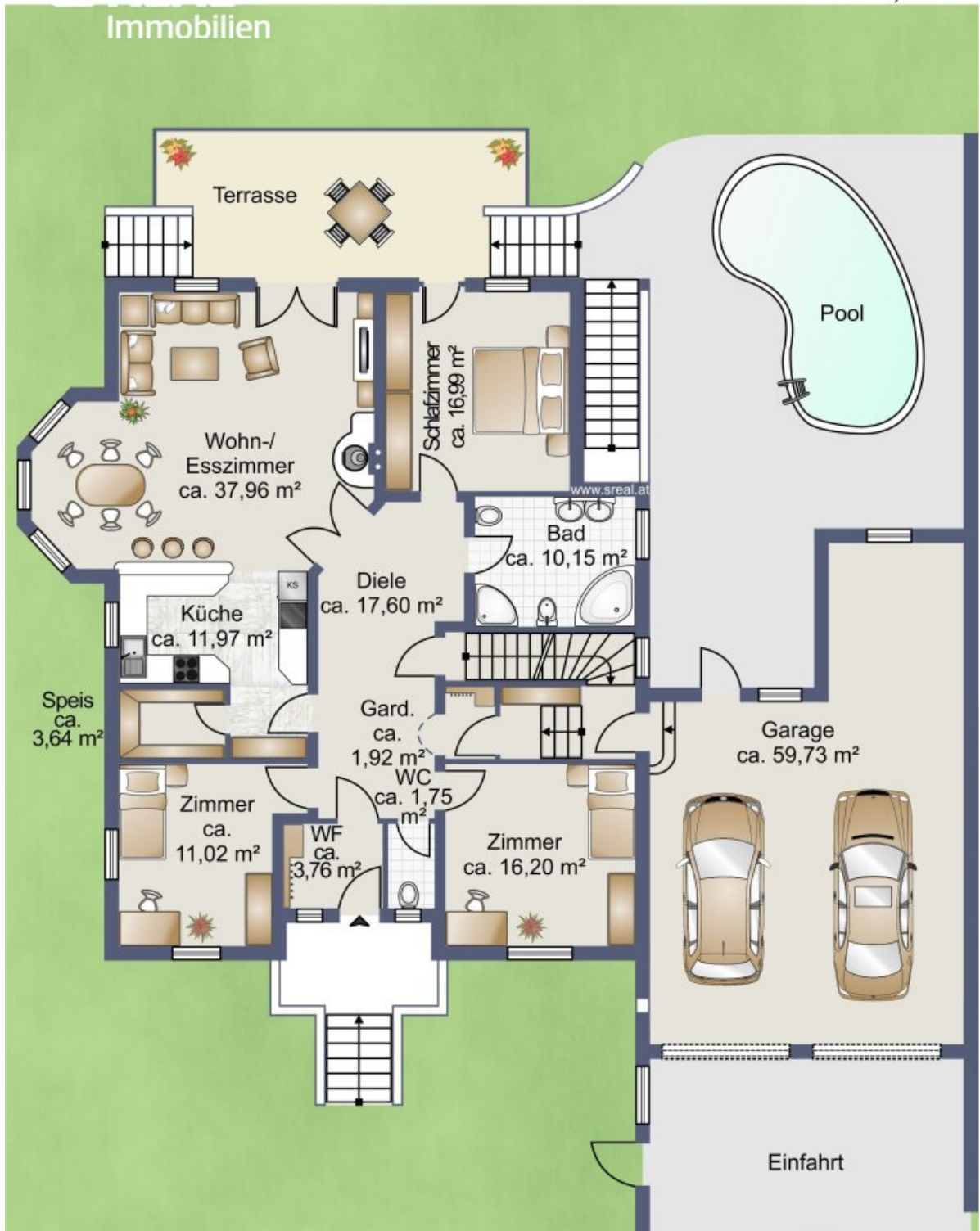






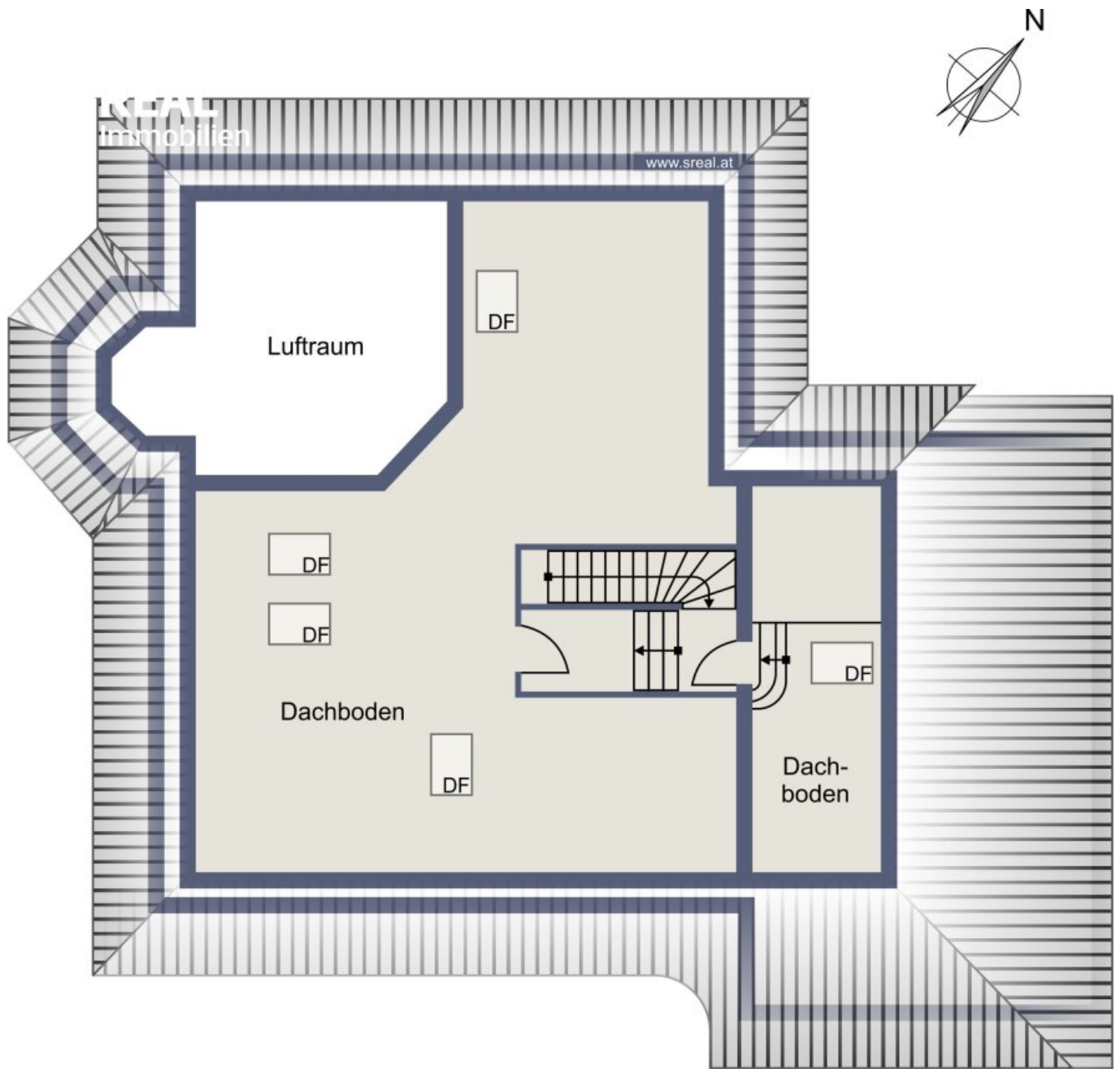
Skizze Kellergeschoss





Skizze Erdgeschoss





Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Sie suchen Ihren Wohntraum? Wir haben ihn gefunden:

Dieses ca. 2004 in Massivbauweise errichtete, wunderschöne, neuwertige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im südlichen „Speckgürtel“ von Wien (ca. 25 Minuten mit dem PKW nach Wien) in Felixdorf im Bezirk Wiener Neustadt.

Auf einem ca. 764 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück gelegen, verfügt das attraktive Domizil über eine großzügige Nutzfläche von über 290 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen und besticht durch seine hochwertige und modernste Ausstattung.

### GARAGE:

Die direkt vom Haus aus begehbare, nahezu 60 m<sup>2</sup> große elektronisch gesteuerte (Normstahl) Doppelgarage mit imposanter Hauszufahrt bietet Platz für mehrere PKWs und verfügt über eine eigene Tesla-Ladestation, einen Werkstattbereich samt amerikanischem Kühlschrank, sowie einen Ausgang in den hinteren Gartenbereich mit Poolarena. Selbstverständlich ist auch die Garage beheizt.

### AUSSENBEREICH:

Der mit Liebe gepflegte Garten erstreckt sich rund ums Haus und bietet unter anderem einen großzügigen, über 70 m<sup>2</sup> großen, nicht einsehbaren Poolbereich mit Sonnenliegen zum ungestörten Entspannen und einen Grillbereich mit Napoleon-Grill für unvergessliche Grillabende. Ihr Frühstück können Sie wahlweise auch auf einer weiteren, ca. 23 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Blick zum Pool, die auch vom Wohn-Esszimmer und Schlafzimmer aus erreichbar ist, genießen. Der großzügige, ovale Außenpool ist mittels Wärmepumpe (Speck Pumpen) beheizbar. Im südwestlichen Teil des Gartens befindet sich eine weitere Einfahrtmöglichkeit sowie ein Bereich zum „Garteln“, während sich der Mähroboter oder die Bewässerungsanlage um die weitere Gartenpflege kümmern. Ebenso befindet sich hinter dem Grillbereich ein Stiegenabgang in den Wohnkeller.

### ERDGESCHOSS:

Ein außergewöhnlicher, über 50 m<sup>2</sup> großer, offener Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse vermittelt infolge der Kubatur mit stellenweise Raumhöhen über 5 Metern, offenem Kamin, gemütlichem Essbereich im Erker, offener Wohnküche mit Bar, Granitarbeitsfläche und hochwertigen Miele-Geräten (Dampfgarer usw.), eine luxuriöse, gemütliche Wohnatmosphäre.

Lebensmittelvorräte können Sie im, an die Küche angrenzenden, praktischen Vorratsraum aufbewahren.



Im Erdgeschoß gelangt man weiters über einen großzügigen ca. 18 m<sup>2</sup> großen Flur zu drei weiteren Zimmern, die derzeit als Schlafzimmer (17 m<sup>2</sup>) mit eigenem Ausgang auf die Terrasse, Bügelzimmer (14 m<sup>2</sup>) sowie Büro (16 m<sup>2</sup>) genutzt werden, einem imposanten Badezimmer (10 m<sup>2</sup>) mit riesiger Wanne, Dusche und Bidet sowie zu einem Eingangsbereich und einem Gäste-WC (Geberit). Über einen weiteren Flur mit maßgefertigten Schrankwänden, die maximalen Stauraum bieten, gelangt man entweder in die Garage oder in den Wohnkeller.

#### KELLER:

Der gesamte Kellerbereich ist ausgebaut und sowohl vom Gartenbereich als auch vom Stiegenabgang im EG aus erreichbar. Über den mittels Fußbodenheizung beheizbaren Flur gelangt man in einen Technikraum (17 m<sup>2</sup>) indem sich die Gaszentralheizung, ein Boiler, eine BWT-Anlage, die Zentralstaubsaugeranlage sowie 2 Miele Waschmaschinen (W1), ein Miele Trockner (T1) und eine 15 kg-Waschmaschine (LG) befinden. Alle Geräte verbleiben im Haus. Ebenso erreicht man vom Kellerflur aus 3 weitere Zimmer (38,34 m<sup>2</sup>, 14,80 m<sup>2</sup> und 23,17 m<sup>2</sup>), die derzeit als Schlaf- und Wohnzimmer genutzt werden, sowie einen Lagerraum in dem derzeit das Holz für den Kamin gelagert wird und ein 5,52 m<sup>2</sup> großes Bad mit Dusche, WC und Bidet.

**(Rechtlicher Hinweis:** Eine Bewilligung des Kellers zu Wohnzwecken ist nicht gegeben.)

#### DACHBODEN:

Wenn all die Fläche noch immer zu wenig ist, können Sie im DG Ihre Vorstellungen verwirklichen da sich die Möglichkeit eines Ausbaus des großzügigen Dachbodenbereiches anbietet.

#### BEHEIZUNG:

Die Beheizung des Erdgeschosses und Kellerflurs erfolgt mittels Fußbodenheizung, die ein sehr angenehmes Raumklima erzeugt. Optional kann der offene Kamin im Wohnbereich mit festen Brennstoffen beheizt werden. Eine Gasetagenheizung und eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung sorgen für Energieeffizienz. Ebenso verfügt das Haus über eine Klimaanlage, die auch zum Heizen genutzt werden kann.

#### Einige technische Details zusammengefasst:

- alle Fenster von Internorm - 3FACH Verglasung!
- Außenrollos (elektrisch und mechanisch) aus Alu für alle Fenster im EG!
- Bewässerungsanlage
- große BWT-Anlage
- Grandeur-Wasser im ganzen Haus
- Dyson-Geräte (Luftreiniger/Luftwäscher)

- Zentralstaubsaugeranlage
- Klimaanlage im gesamten EG
- Solaranlage für Warmwasser
- Fußbodenheizung
- Pool beheizt
- Poolroboter
- Rasenmäroboter
- hochwertige Elektrogeräte im gesamten Haus (Miele, usw.)
- eigene Tesla-Ladestation in der Garage

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Umgebung. Im Ort finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, einen Eislaufplatz und ein Freibad. Kindergarten, Volksschule, Mittelschule und Tagesbetreuungseinrichtungen gibt es im Ort, weiterführende Schulen in den Ortschaften der Umgebung.

Sehr gute Verkehrsanbindung (Süd-Bahn). Der Bahnhof Sollenau ist mit dem Auto in ca. 6 Minuten erreichbar.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3085987?accessKey=6652>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**INVESTIEREN SIE IN HÖCHSTE LEBENSQUALITÄT bei kontinuierlicher Wertsteigerung im Nahbereich Wiens!**

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Sie brauchen eine Finanzierung? Nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot der Sparkasse! Wir stellen gerne den Kontakt zu unseren Wohnbauspezialist:innen her.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m



Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <8.000m

Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap