



EXPOSÉ



WEIGELSDORF · VILLA

**Villa in mediterranem Stil bietet viel Platz
und ruhige Umgebung – ca. 25min zur
Stadtgrenze Wien!**

749.900 €

EN VENTA

229 m²

SUPERFICIE

6

HABITACIONES

682 m²

TERRENO

Villa in mediterranem Stil bietet viel Platz und ruhige Umgebung – ca. 25min zur Stadtgrenze Wien!

749.900 €

EN VENTA

Superficie 229 m²Terreno 682 m²

Habitaciones 6

Baños 2

Año de construcción 1995

Tipo de inmueble Villa

Oferta En venta

Referencia O2100169541

Sie suchen für Ihre Familie ein großes Haus/Villa mit viel Licht, hohen Räumen nahe Wien gelegen?

Diese Villa in mediterranem Stil (Bj ca. 1995) bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 229m² auf 2 Etagen und befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 682m² in einem ruhigen Siedlungsgebiet. Vor dem Haus befindet sich ein grüner sonniger Garten. Am Grundstück befinden sich 2 PKW-Abstellplätze.

Besonders hervorzuheben ist der stilvolle Eingangsbereich mit Säulen und großer Terrasse, der große Wohnbereich mit einer Marmortreppe, stilvollem Kamin und einem großen Atelier mit Blick in das Wohnzimmer. Das Haus ist mit 38cm Außenwänden stabil gebaut und ist komplett unterkellert. Geheizt wird mit einer Gasheizung, wobei die Marmorböden mit Fußbodenheizung, die Räume mit Parkett über Radiatoren beheizt werden. Für das Warmwasser sorgt eine Wärmepumpe und der Kamin im Wohnzimmer kann mit Holz beheizt, zusätzlich für wohlige Wärme sorgen.

Erdgeschoß (ca. 122m²):

Riesengroßer Wohn- und Essbereich mit zentral gelegenem Kamin (ca. 54m²)
Diele mit wunderschöner Treppe zum OG (ca. 23m²)
Schlafzimmer (ca. 14m²)
Badezimmer + separates WC (ca. 6m²)
Große Küche mit Essbereich (ca. 24m²)

Obergeschoß (ca. 107m²):

4 Schlafzimmer
Großes Badezimmer mit Whirlpool, Bidet und WC (ca. 9m²)

Galerie mit Blick in das Wohnzimmer
Zugang zum Balkon über die Galerie und ein Schlafzimmer

Kellergeschoß (ca. 120m²):

3 Kellerräume
1 Heizraum / Technikraum
Extra Kellerausgang vorhanden

Umgebung/Entfernung:

Bahnhof Ebreichsdorf ca. 4 km entfernt
Autobahnanschluss A3 Pottendorf ca. 2km entfernt
Stadtgrenze Wien ca. 27km entfernt (ca. 20min)
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Volksschule, Ärzte sind im Nahbereich vorhanden.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

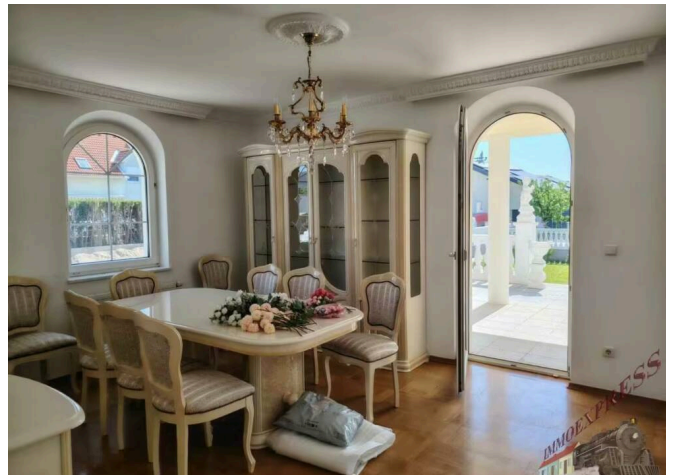
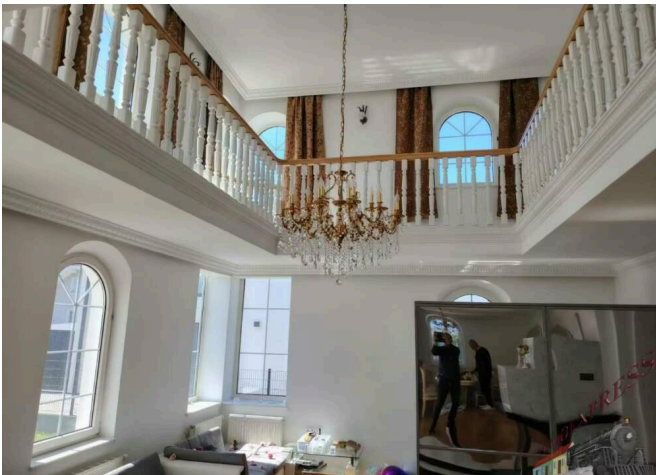
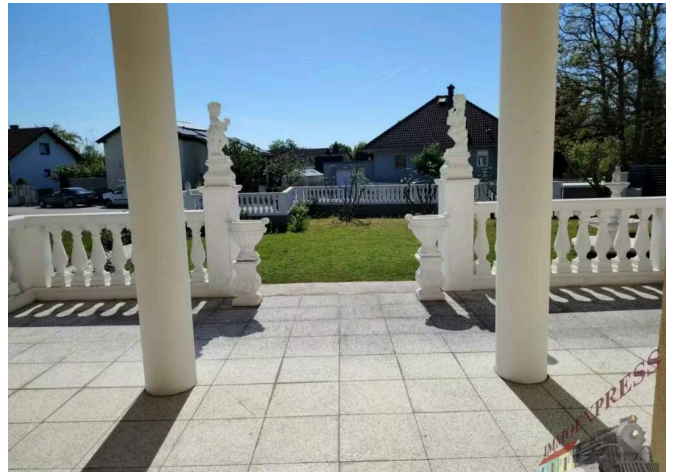
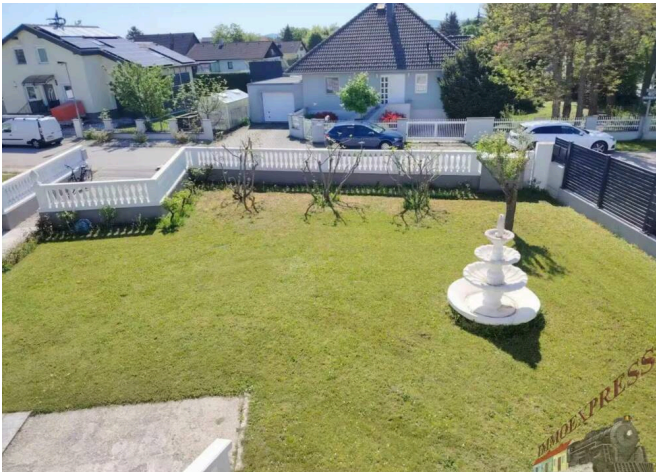
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

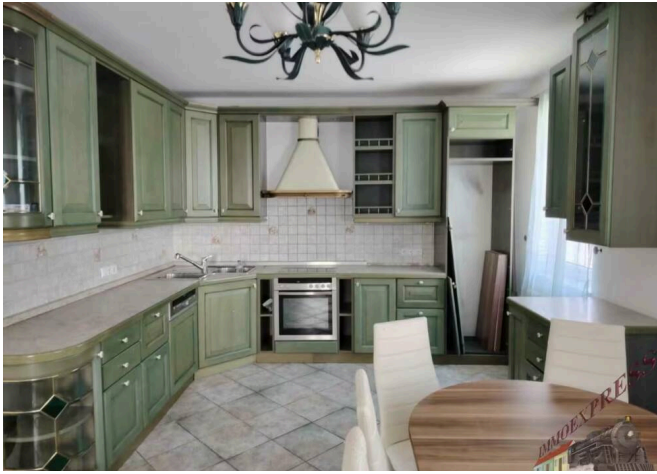
Für Fragen und Besichtigungswunsch steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESIONES





EQUIPAMIENTO

— Vistas panorámicas

— Sótano

— Totalmente urbanizado

— Televisión por cable/satélite

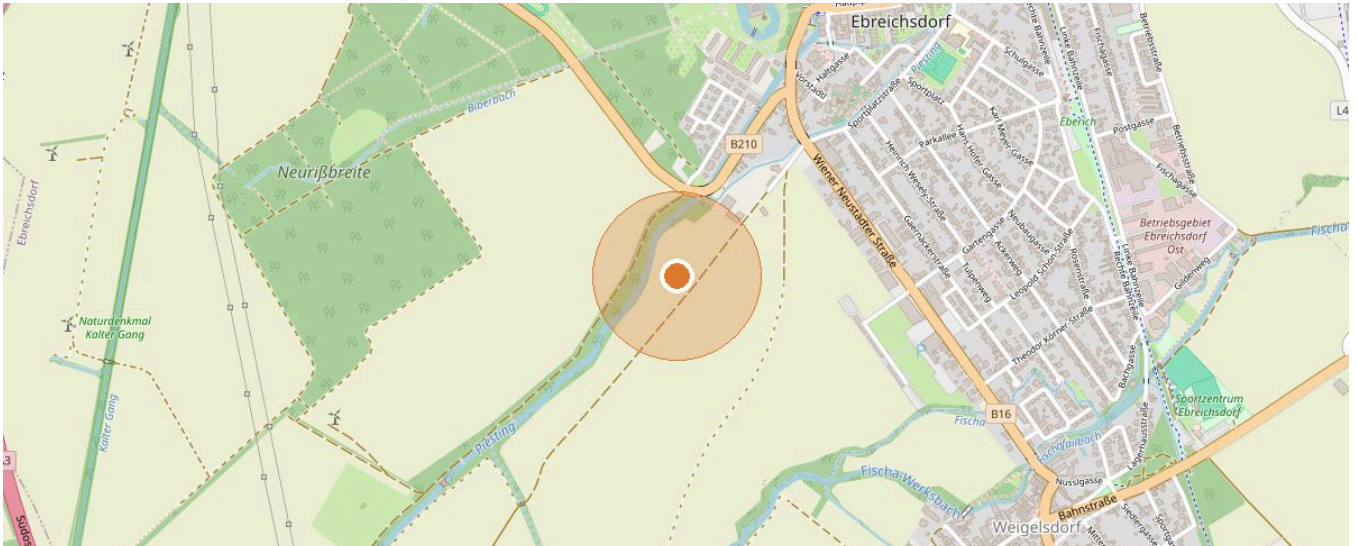
— Parcialmente amueblado

MÁS DETALLES

Tipo de calefacción	Calefacción central
Distrito	Baden
Barrio	Weigelsdorf
Ubicación	Ebreichsdorf
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Superficie habitable	229 m²
Superficie total	335 m²
Aseos	1
Balcones	1
Superficie del balcón	11 m²
Terrazas	1

Superficie de terraza	32 m²
Plazas de aparcamiento	2
Superficie del sótano	120 m²
Fuente de energía de la calefacción	Gas
Suelos	Parquet
Equipamiento del baño	Ducha, Bañera, Ventana
Cocina	Completa
Tipo de ventanas	PVC
Aseo independiente	1
Distancia a la parada de autobús	3,0 km

UBICACIÓN & SU CONTACTO



2483 Weigelsdorf · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Helmut Schuster

Móvil: +43 676 37 91 738

Correo: h.schuster@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100169541 · Fecha 29.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.