

**OBJEKT Nr. 2914**

**Grosszügiger Landsitz in Sieghartskirchen**

**REPRÄSENTATIVE FAMILIENVILLA  
IN HERRLICHER GRÜNRUHELAGE  
MIT NATUR-SCHWIMMTEICH**

Wohnfläche: ca. 492 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 815 m<sup>2</sup>  
Grundfläche: ca. 2.319 m<sup>2</sup>  
Einliegerwohnung: ca. 70 m<sup>2</sup>

9 Zimmer, 3 Bäder, 5 WC`s  
große Eingangshalle  
Einlieger- oder Gästewohnung  
Heimkino, Atelier, Wohnküche  
ca. 88 m<sup>2</sup> großer Wohnzimmerbereich  
Studio mit Dachterrasse  
Teilkeller, Garage für 3 PKW`s

großflächige Gartenterrasse mit Jacuzzi  
Freisitz mit Grillplatz  
Kachelofen im EG, offener Kaminofen im OG  
Öl-Zentralheizung, Fußbodenheizung  
Marmor-, Naturstein- sowie Eichenholzboden

Traumhaft schöner Gartenbereich mit  
Altbaumbestand, Bio-Schwimmteich mit Wasserfall und Außendusche!

**Sonnige Ruhe-Oase in absoluter Grünruhelage!**

HWB: 71 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 1,19

**Kaufpreis: € 999.000,--**

Erfolgshonorar 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Ihr Betreuer: Mag. Irene Dräxler  
erreichbar unter: 0664/993 12 48



Liegenschaftsansicht



Hausansicht gartenseitig



OG Gartenterrasse



EG Eingangshalle



EG Wohnzimmer  
Einliegerwohnung



OG Wohnraum



OG Küche



OG Badezimmer



OG Heimkino 4



DG Studio



DG Dachterrasse

Diese repräsentative Liegenschaft befindet sich unweit vom Ortskern Sieghartskirchen entfernt. Das Grundstück ist straßenseitig uneinsehbar und bietet eine wunderschöne Gartenlandschaft mit Schwimmteich und Altbaumbestand sowie einen traumhaften Fernblick in das Tullnerfeld.

Das ursprüngliche Haus wurde ca. 1950 in Ziegelmassivbauweise erbaut, 2004 komplett generalsaniert und durch einen südostseitigen Zubau bzw. Neubau auf die doppelte Größe erweitert.

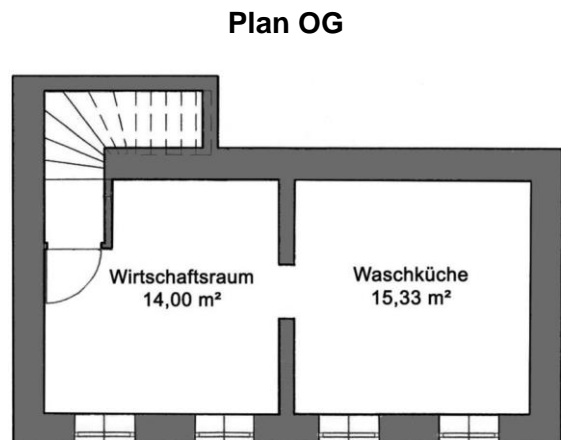
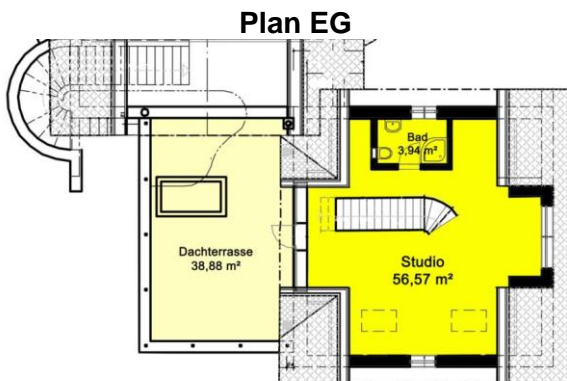
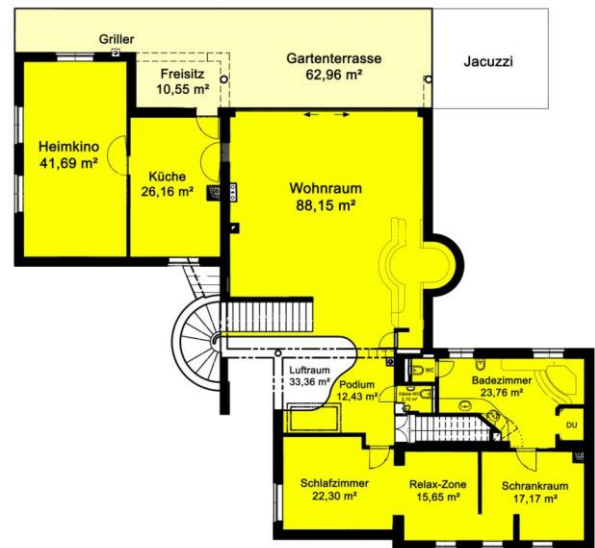
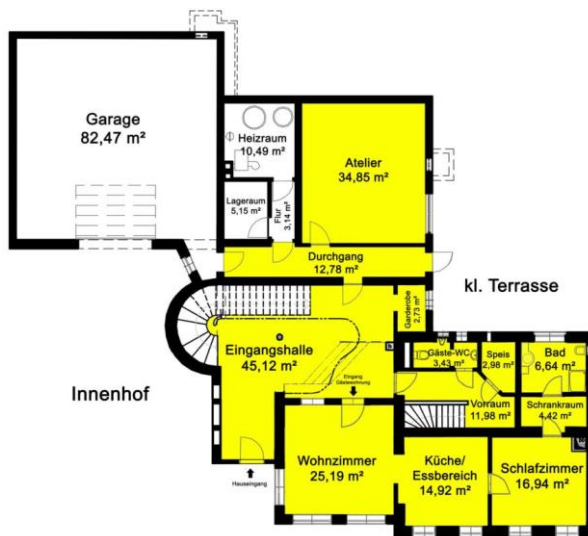
Die 492 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich auf drei Etagen bzw. zwei Haustrakte. Im Erdgeschoss findet man den Eingangsbereich mit der großzügigen, hellen Eingangshalle sowie die Einlieger- oder Gästewohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup>. Außerdem sind im gartenseitigen Trakt ein Atelier, der Heizraum und ein Lagerraum sowie eine ca. 82 m<sup>2</sup> große Garage untergebracht.

Das Obergeschoss besteht durch den ca. 88 m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit offenem Kamin und Ausgang auf die großflächige Gartenterrasse mit Freisitz, Griller und Jacuzzi. Ein eigenes Heimkino bietet den neuen Eigentümern Unterhaltung. Weiters gibt es auf dieser Ebene eine Wohnküche, ein großes Badezimmer mit separatem WC, ein Schlafzimmer, ein Schrankraum und eine Relax-Zone mit Infrarotkabine.

Im Dachgeschoss liegt ein großes Wohnstudio mit Ausgang auf die rd. 39 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Die Beheizung erfolgt mittels Ölzentralheizung. Das Haus hat einen Teilkeller mit Waschküche und Wirtschaftsraum.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen von Sieghartskirchen, wie Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Postamt und Polizei sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Liegenschaft befindet sich nur 7 Autominuten vom neuen Bahnhof Tullnerfeld bzw. der P&R-Anlage entfernt.

Dieser exklusive Familienwohntraum bietet Wohnkultur auf höchstem Niveau!



Plan DG

Plan KG

Diese Angaben basieren lediglich auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und wurden von uns, da kein Anlass vorliegt an diesen Informationen zu zweifeln, nicht auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft. Für die nachträglich festgestellte Unrichtigkeit der Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers wird keine Haftung/Gewähr übernommen. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen im Falle eines Kaufabschlusses ein Erfolgshonorar von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. verrechnen werden.