

Außergewöhnliche Architekten-Villa mit exklusiver Ausstattung und eigenem Seeanteil

908 80 Sekule (Slowakei), Villa zum Kauf

Objekt ID: 126



Wohnfläche ca.: **322 m²** - Gesamtfläche ca.: **1.946 m²** - Zimmer: **5**



Außergewöhnliche Architekten-Villa mit exklusiver Ausstattung und eigenem Seeanteil

| | |
|------------------------------|--|
| Objekt ID | 126 |
| Objekttypen | Haus, Villa |
| Adresse | (Hohenau an der March) 908 80 Sekule Trnava Slowakei |
| Etagen im Haus | 2 |
| Wohnfläche ca. | 322 m ² |
| Nutzfläche ca. | 322 m ² |
| Gesamtfläche ca. | 1.946 m ² |
| Gartenfläche ca. | 700 m ² |
| Grundstück ca. | 946 m ² |
| Zimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Separate WC | 3 |
| Balkone | 2 |
| Terrassen | 1 |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Baujahr | 2022 |
| Zustand | neuwertig |
| Heizwärmebedarf (HWB) Klasse | A |
| Stellplätze gesamt | 2 |
| Stellplätze | 2 Stellplätze |
| Garage | 1 Stellplatz |
| Verfügbar ab | ab sofort |
| Ausstattung / Merkmale | Alarmanlage, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Garten, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, |



Klimatisiert, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Überwachungskamera, Wellnessbereich

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Provisionspflichtig | Ja |
| Käuferprovision | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| Preis | auf Anfrage |



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche und durch die Architektur der kalifornischen Seevillen am Lake Tahoe inspirierte **Villa** in **traumhafter exklusiver Seelage** unweit der österreichischen Grenze. Die Liegenschaft umfasst das **2022 erbaute Wohnhaus**, den **südseitig liegenden Garten** mit einladender **Terrasse** und **Badestrand** sowie einen eigenen **Seeanteil**. Das Haus ist durchgehend mit **hochwertigen und exklusiven Materialien** ausgestattet und lässt in Sachen Qualität und Geschmack keinerlei Wünsche offen. Die Architektur ist zeitlos und außergewöhnlich - durch die besondere Dachform, geformt aus 18 m langen Bögen aus Fichtenholz entsteht nicht nur ein beeindruckendes Raumgefühl, sondern auch eine raffinierte Form der Beschattung, die keinen Sonnenschutz erfordert und somit die Sicht freihält.

Wenige Schritte führen von der Zufahrt zum Eingang des Hauses und weiter in den einladenden **Eingangsbereich mit Garderobe**. Linker Hand, mittels eines kleinen Flurs erreichbar, liegen ein **großzügig dimensioniertes Badezimmer mit Blick auf den See**, eine separate **Gästetoilette** sowie der **Technik- bzw. Abstellraum**. Geradeaus gelangt man in den **traumhaften Wohn- Essbereich** mit der vollausgestatteten **Markenküche** - dieser große Wohnbereich mit einer über die **zwei Geschosse verlaufenden Fensterfront** und einer **beeindruckenden Raumhöhe** sowie direktem Zugang zur **südseitigen Terrasse** und dem **eigenen Badestrand** bildet das "Herz" dieses exklusiven Wohnhauses. Eines der drei **Schlafzimmer** ist ebenfalls im Untergeschoss situiert.

Über die mit Schmiedeeisen-Geländer ausgestattete Treppe gelangt man zur Galerie des **ersten Obergeschosses**. Dieses beinhaltet insgesamt zwei zentral begehbbare Schlafzimmer - davon ein **Master-Bedroom** mit direktem **Zugang zum großen, südlich gelegenen Balkon**, ein gleich nebenan liegendes **Badezimmer**, eine **separate Toilette** sowie ein **großzügiges Arbeitszimmer** mit angeschlossenem etwas kleinerem **Balkon**. Der zur Zeit als Arbeitszimmer bzw. Bibliothek genützte Bereich könnte natürlich auch zu einem weiteren Schlafzimmer umfunktioniert werden.

Alle südseitigen Bereiche des modernen und mit **Smart-Home Steuerung** ausgestatteten Hauses bieten einen **traumhaften See- und Fernblick**.

Fakten & Daten

- exklusive See- & Grünruhelage
- ca. 946 m² Grundstücksfläche
- ca. 700 m² südseitiger Garten mit großer Sonnenterrasse
- ca. 1.000 m² eigener Seeanteil
- eigener Badestrand
- ca. 322 m² Gesamtfläche
- großer Wohn- Essbereich mit Galerie
- Einbauküche mit Kücheninsel, Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug & Weintemperierschrank
- drei Schlafzimmer davon ein großer Master-Bedroom mit Balkon
- Garderobe / Schrankraum
- drei Badezimmer mit Walk-In Dusche, Badewanne/Whirlpool und Doppelhandwaschbecken
- Gästetoilette
- Arbeitszimmer/Bibliothek mit Balkon



- Garage

Ausstattung

- hochwertige **Parkettböden** im Obergeschoss
- großformatige, exklusive **Fliesen** im Wohnbereich
- geschmackvolle **Feinsteinzeug-Ausstattung** in den Nassräumen
- Zimmerdecken aus exklusivem **Zedernholz** im Obergeschoss
- hochwertige, vollausgestattete **offene Küche**
- Küchengeräte der Marke **Siemens**
- exklusive Sanitärausstattung
- **Smart Home** mit Sprachsteuerung
- Glasfaseranschluss
- Isolierverglasung
- Holzfenster aus exotischem **Meranti Holz**
- Terrasse und Balkone ausgestattet mit widerstandsfähigem **Ipé Holz**
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe der Marke **Buderus**
- Klimaanlage der Marke LG
- Kamin mit Wärmetauscher integriert in Heizungssystem
- Alarmanlage mit 360° Video-Überwachung
- automatischer Saug- und Wischroboter
- automatischer Mähroboter
- Bewässerungsautomatik im Garten

Lage und Infrastruktur

Das exklusive Einfamilienhaus befindet sich in exklusiver See- und Grünruhelage nur wenige Kilometer von der österreichischen Grenze und von Hohenau an der March entfernt im Dreiländereck Slowakei/Tschechien/Österreich. Die Gemeinde Sekule sowie die nahe Grenzgemeinde Hohenau verfügen über eine sehr gute Infrastruktur und eine schnelle Anbindung an die Bundeshauptstadt Wien. Die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden March-Thaya-Auen bieten eine intakte Natur und vielerlei Freizeitmöglichkeiten für Ausflüge und Wanderungen.

Verkehrsanbindung

Individualverkehr:

- **Wien** in ca. 75 km Entfernung - Anbindung an die Wiener Nordrand Schnellstraße S2 und in weiterer Folge Süd-Ost-Tangente A23 über die A5-Nordautobahn.
- **Bratislava** in ca. 55 km Entfernung via Autobahn D2/E65
- **Brünn** in ca. 77 km Entfernung via E65

Zug- und Schnellbahnverbindungen:

- Bahnhof Hohenau in ca. 6 km Entfernung (REX ,REX1)
- Regionalzüge ab Bahnhof Sekule Richtung Bratislava und Brünn



Sonstiges

Die laufenden monatlichen Energiekosten für das Verkaufsobjekt bewegen sich trotz der großen Dimension des Hauses derzeit bei ca. € 150,00 und € 180,00.

Die derzeit unbefestigte Straße bzw. Zufahrt wird unmittelbar nach Verkauf der Liegenschaft asphaltiert.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <8.000m

Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <6.000m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <6.000m

Geldautomat <6.000m

Post <8.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <6.000m

Bahnhof <6.500m









