

»Villa Palladia« in Kürze



Objekt / Lage	Auf der Krone des privilegierten Sonnenhangs in einem Villenquartier hoch über dem Hallwilersee liegt die herrschaftliche Residenz mit Swimmingpool und parkartigem Garten. In ungestörter Privatsphäre geniesst man die atemberaubende 180°-Aussicht bis hin zu den prominenten Gipfeln von Rigi, Pilatus, und Jungfrau. Die grosszügige und lichtdurchflutete Luxus-Villa inszeniert die grandiose Aussicht mit einer spektakulären Sichtachse. Im riesigen Garten laden ein beheizbarer Pool und ein stilvolles Gartenhaus mit dem faszinierenden Koiteich zu rauschenden Festen ein. Mit der Villa erwirbt man nicht nur Prestige und ein einzigartiges Architektur-Juwel auf einem grossartigen Grundstück, sondern auch das unschätzbare Privileg einer unverbaubaren Aussicht.
Wohngemeinde	5707 Seengen, AG
Steuerfuss	72% (Pauschalbesteuerung möglich)
Baujahr / Renovation	2006/2022
Grundstücksfläche	4'997 m ²
Wohnfläche	ca. 737.0 m ²
Nutzfläche	ca. 225.6 m ²
Wohn- und Nutzfläche	ca. 962.6 m ²
Zimmer	15
Raumkonzept Villa	EG: Eingangshalle, Treppen, Zimmer, Office, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Bibliothek, Gästezimmer und Gästebad mit DU / WC / Lav. und Ankleide, Gartensitzplatz, Terrassen OG: Treppen, Galerie, Zimmer / Büro, Zimmer mit Estrichtreppe, Bad / DU / WC mit Whirlpool, Zimmer mit Balkon, Wohnzimmer, Zimmer mit Balkon, Ankleide, Bad / DU / WC UG: Vorraum, Schrankraum / Hundedusche, Technik / Keller, Homecinema, SPA-Bereich mit Gym, Dampfbad, WC, Dusche, Whirlpool und Liegebereich, Wirtschaftsraum, Weinkeller

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischtalstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 1

Raumkonzept Pavillon	EG: Gartenhaus mit Cheminée und Küche, Koiteich, Flur, DU/ WC/Lav. UG: Keller/Haustechnik, Technik Koiteich
Aussenräume	Park/Garten, Aussenpool, Koiteich, Pavillon, Terrasse, Balkone
Parkplatz	4 Garageneinstellplätze, 6-8 Aussenabstellplätze Elektroauto-Ladeanschluss in der Garage vorhanden
Besonderheiten	– Schweizweit einzigartige Wohnresidenz – Steuergünstige Gemeinde, Steuerfuss 72%; Pauschalbesteuerung möglich – Unverbaubare 180°-Aussicht – Repräsentative Einfahrt mit Vorfahrt – Eingangshalle über 2 Stockwerke – High-End Innenausbau – Repräsentativer Grundriss – Luxusküche – Weinkeller – Mastersuite mit Ankleide und Luxusbad – Mastersuite – Alle Bäder mit Salvatori Naturstein ausgestattet – SPA-Bereich mit Sauna (Küng), Solarium, Dampfbad und DU/WC – Pendelleuchte von »Moooi Raimond« Modell R163 – Voll ausgestattetes Gartenhaus (kann als eigenständiges Haus genutzt werden) – Mehrere Cheminéés – Garagengebäude (4 Plätze) – Zusätzliches Baufenster für Büro-, Angestellten- oder Gästehaus – Einfahrtstor handgeschmiedet und mit Gilgen Motoren ausgestattet – Seltener, exklusiver Feuerring
Technik	– Kameraüberwachung im gesamten Areal und mit AI Personen-, sowie Tiererkennung ausgestattet, die nicht durch Störsignale lahmgelegt werden können – Gebäudeautomation / Fernsteuerung – ermöglicht Steuerung der Beschattungselemente, Temperatur, Klimaanlage etc. – Lightningdesign – WLAN-Verbindung auf dem gesamten Areal – Multimediaanlage

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischtalstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 2

- Homecinema verfügt über Dolby Atmos, einen Barco Brami Beamer sowie eine Leinwand mit automatischer Maskierung
- Soundsystem in der Villa (SONOS), Gartenhaus, Garage und Aussenbereich
- Erdsonden
- Minergiestandard
- Vorbereitung für Fotovoltaik zur Stromerzeugung vorhanden
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Beheizbarer Aussenpool
- Kommunikationsanlage
- Aussenbeleuchtungsanlage
- Bewässerungsanlage von Rainbird komplett automatisiert
- Entkalkungsanlage
- Klimaanlage (mit Temperaturregelung) im kompletten OG
- Automatisierte Lüftung mit zusätzlicher Kühlung
- Reinigungs-/ Pollenfilter
- Bodenkühlung im ganzen Haus
- USV Anlage/ Notstromversorgung
- Automatisierte Koiteich-Anlage
- Teilw. automatisierte WC
- Notstromgenerator in der Garage
- Komplette Elektrik kann mit Shelly-Geräten (Smart-Home) überwacht werden

Verkaufspreis Auf Anfrage

Verkaufspreis möbliert Auf Anfrage

Bezugstermin Auf Anfrage

Verkaufsvorgehen Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die NOBILIS ESTATE AG koordiniert. Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Alle Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- und Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
 Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
 desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 3



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Diverse Informationen

Entfernungen

Bushaltestelle Seengen, Rotes Haus: 950 m
Fährterminal Seengen: 1.3 km
Bahnhof Boniswil: 3.4 km
Zürich: 35 km
Zug: 37 km
Luzern: 38 km
Flughafen Zürich: 50.4 km

Einkaufsmöglichkeiten

Volg Seengen: 1.1 km
Chäs Paradies Seengen: 1.2 km
Bäckerei-Konditorei Café Studler: 1.4 km
VOI Seengen: 1.4 km
Metzgerei Rebstock: 1.4 km
Bio-Holfaden Eichberg: 3 km
Coop Meisterschwanden: 3.8 km
Migros Fahrwangen: 4 km

Restaurants / Hotels

Seminarhotel Rügen: 800 m
Restaurant Rebstock: 1.4 km
Aparthotel Bären: 1.4 km
Hotel-Speiserestaurant Hallwyl: 1.6 km
Restaurant Eichberg: 3 km
Seerose Meisterschwanden Resort & SPA: 6 km
Gasthof Sternen: 6.6 km

Dienstleistungen

Aargauer Kantonalbank: 1.4 km
Post: 1.1 km
Bibliothek: 1.4 km

Museen

Schloss Brestenberg: 1.5 km
Schloss Hallwyl: 2.1 km
Militärsammlung Meisterschwanden: 4.6 km
Museum Kloster Muri: 14 km
Naturama Aargau: 20 km
Vindonissa Museum: 22 km

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischtalstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 4



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Schulen/Fachhochschulen

Kindergarten Seengen: 1 km

Primarschule Seengen: 1 km

Bezirksschule (Untergymnasium) Seengen: 1 km

Privatschule, Rudolf Steiner Schule in Schafisheim: 12 km

Campus Brugg-Windisch (FHNW): 26.6 km

Hochschule für Wirtschaft (FHNW): 39.9 km

Kliniken/Spitäler

Praxis Brestenberg: 1.5 km

Asana Gruppe: 12 km

Spital Muri: 14 km

Kantonsspital Aarau: 17.3 km

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 5