

## **Premium Collection- Luxus Neubauvilla Erstbezug mit Seezugang**



**Objektnummer: 7512/140**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	599,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	864,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	737,01 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	90,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,53
<b>Kaufpreis:</b>	4.500.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.205,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

162.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ildiko E Horvath BA**









## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in der idyllischen Gemeinde Oberwaltersdorf in Niederösterreich!**

Diese atemberaubende Villa bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Zuhause wünschen können. Mit einer Fläche von 773.82m<sup>2</sup> Nutzfläche ist dieses Haus ideal für Familien, die auf der Suche nach viel Platz und einer hochwertigen Ausstattung sind.

Nehmen Sie sich einen Moment Zeit und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie verzaubern. Das Haus liegt in einer ruhigen und grünen Umgebung und bietet einen herrlichen Seeblick, Fernblick und Grünblick.

Hier können Sie jeden Tag die Schönheit der Natur genießen und zur Ruhe kommen. Der Garten ist perfekt angelegt und bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Grillabende mit Freunden und Familie.

Neben der malerischen Umgebung bietet diese Villa auch eine erstklassige Ausstattung. Die Fußbodenheizung und Zentralheizung sorgen für eine angenehme Wärme in allen Räumen und der Personenaufzug ermöglicht Ihnen ein bequemes und barrierefreies Wohnen auf allen Etagen.

Der Südbalkon und Terrasse lädt zum Sonnenbaden ein und bietet einen herrlichen Blick auf den See.

Die Bäder sind alle mit Fenstern ausgestattet, so dass Sie beim Duschen oder Baden die frische Luft und den Blick ins Grüne genießen können.

Das Haus bietet außerdem 11 Zimmern, 5 WCs und 4 Bäder, was ideal ist für Familien oder für Gäste. Die beiden Garagen und 3 Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und die Fahrzeuge Ihrer Gäste.

Die Lage dieses Anwesens ist perfekt für alle, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Der Bus und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Auch für diejenigen, die gerne zu Fuß unterwegs sind, gibt es hier zahlreiche Möglichkeiten. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei.

Ein weiterer Vorteil dieses Hauses ist der exzellente Service, der hier angeboten wird. Sie können sich auf einen Catering-Service verlassen, der Ihnen köstliche Mahlzeiten direkt nach Hause bringt. Auch ein Einkaufsservice und Reinigungsservice sind verfügbar, um Ihnen den

Alltag zu erleichtern und Ihnen mehr Zeit für die schönen Dinge im Leben zu geben.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses traumhafte Haus in Oberwaltersdorf. Hier erwartet Sie ein Leben voller Luxus, Komfort und Entspannung. Wir freuen uns auf Sie!

Premium Collection der Immobilien Horvath Beteiligung & Vermittlung.

Objektvideo Verfügbar!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <3.000m

Post <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <5.500m

Flughafen <5.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap