

**"Wohnen und Golfen am See!"**



02

**Objektnummer: 1626\_23956**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	269,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	70,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

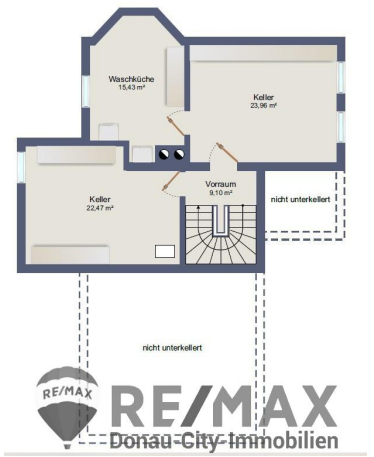
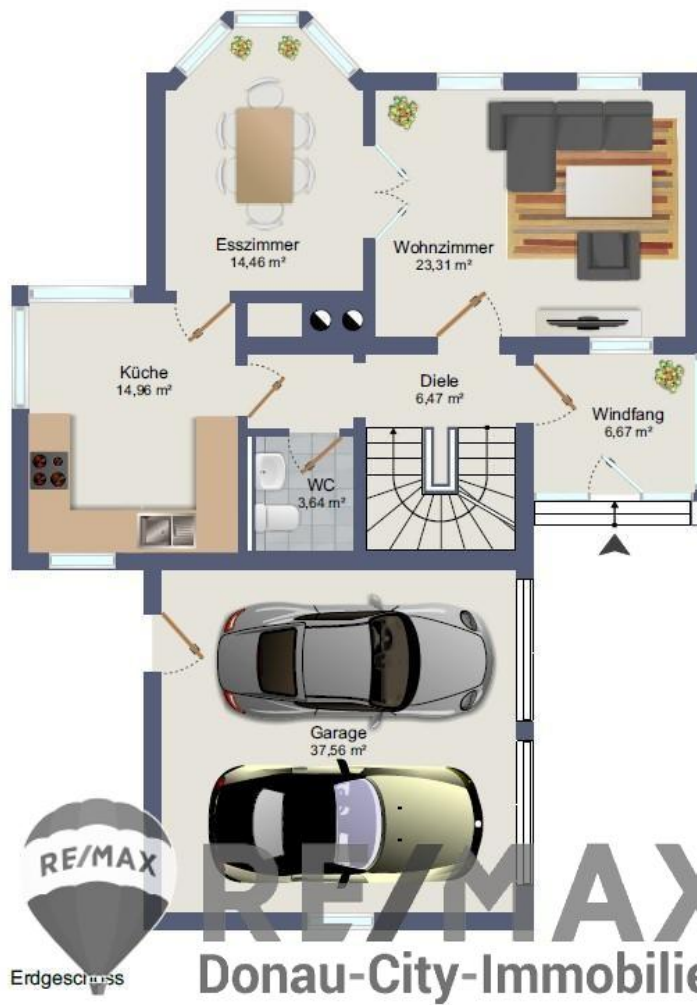
## Ihr Ansprechpartner



**Martina Willmann**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf





# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien

**GENERALI**

## Objektbeschreibung

**Wohnen und Golfen am See** Dieses großzügig angelegte 1997 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in der Fontana unweit vom malerischen 10 Hektar großen privaten Badesees. Der **802 m<sup>2</sup>** große, nicht einsehbarer Garten bietet die optimale Privatsphäre. Das Ziegelmassiv-Haus hat **162 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, ergänzt durch eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Garten. Die ruhige und idyllische Lage verspricht hohen Wohnkomfort in Kombination mit modernen Ausstattungsmerkmalen. **Ausstattung & Bauweise:** Ziegelmassivbauweise Funk-Alarmanlage für Ihre Sicherheit Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort Hochwertige Parkettböden in allen Wohnbereichen 37 m<sup>2</sup> große Doppelgarage **Raumaufteilung: Erdgeschoss (EG):** Großzügiger Vorraum und Garderobe Offener Wohn-Essbereich mit viel Tageslicht und direkten Zugang zum Garten Separate Küche Gäste-WC **Obergeschoss (OG):** Vorraum 3 geräumige Schlafzimmer 2 große Bäder, jeweils ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Bidet, WC und Badewanne Zwei Schlafzimmer verfügen zusätzlich über begehbare Schrankräume mit reichlich Stauraum **Keller:** 70 m<sup>2</sup> Kellerfläche, ideal für Hobby- oder Saunabereich Technikraum mit Waschmaschinenanschluss Beheizt wird das Haus mit einer Gastherme **Annehmlichkeiten der Anlage:** 18-Loch-Golfplatz Wellnessbereich Schwimmbad und Sauna Tennisplätze Restaurant und Bar mit Blick auf den türkisfarbenen Badesees **Lage:** Der charmante Ort Oberwaltersdorf bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Penny, Spar, Bäckerei, sowie Tankstelle, Bank, Trafik, Ärzte und Apotheke. Für Familien sind Kindergarten, Volksschule und Mittelschule direkt im Ort vorhanden, weiterführende Schulen sind in den Nachbarorten gut mit dem Bus erreichbar. Die Autobahnauffahrt ist in kurzer Zeit erreichbar, wodurch Sie schnell in Baden, Mödling oder Wien sind. **Kaufpreis: € 1.190.000,-** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 79.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.3

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt C

energieeffizienz: