Doppelhaus-Villa in bester Nachbarschaft mit höchster Wohnqualität am traumhaften Aqualina Privatbadesee | belagsfertig

Objektnummer: 213

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seepromenade
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	180,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	575.000,00 €

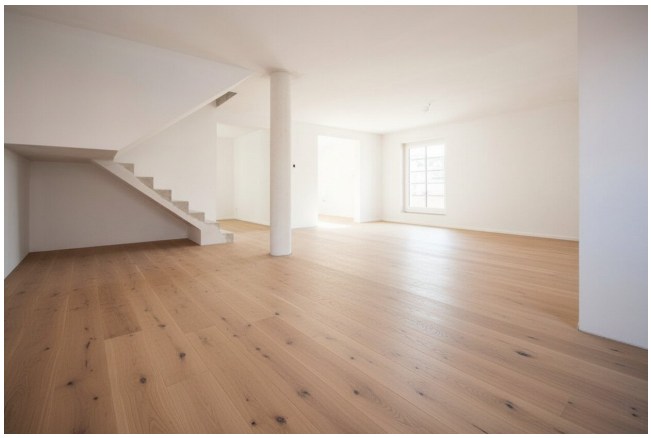
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

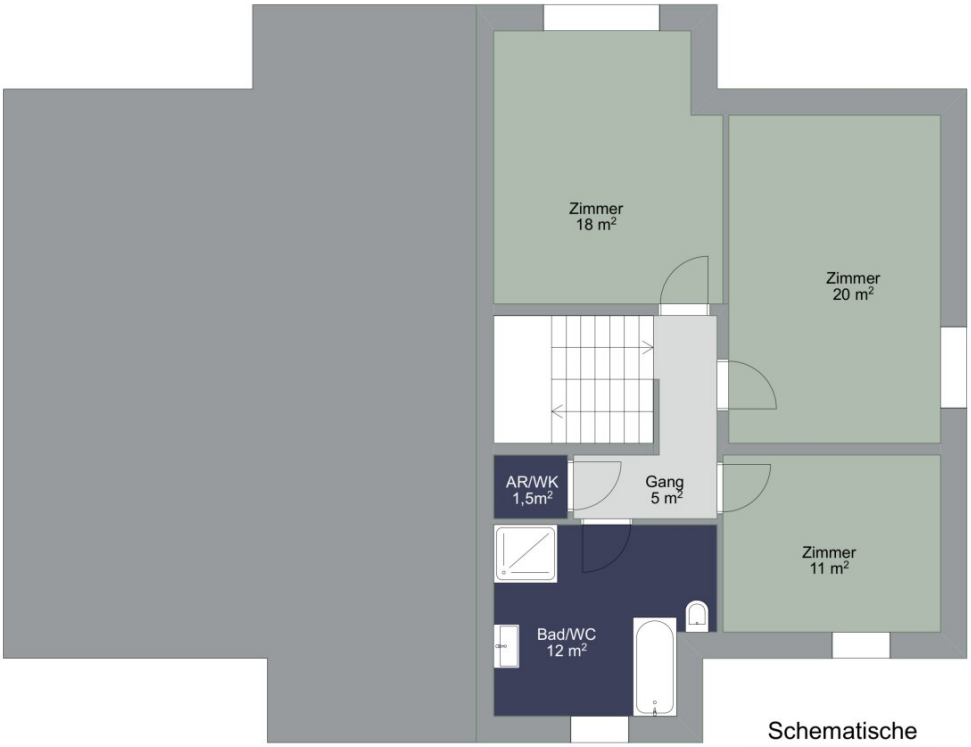
Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13

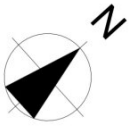


ERDGESCHOSS TOP 2

Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.



Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.



OBERGESCHOSS TOP 2

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende exklusive Doppelhaushälfte ab sofort zum Kauf an:

Anspruchsvolle Doppelhaus-Villa in bester Nachbarschaft mit höchster Wohnqualität am traumhaften Aqualina Privat-Badesee

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in diesem atemberaubenden Projekt im exklusiven Wohnpark "Aqualina".

Im Wohnpark „Aqualina“ entstehen vier Doppelhaus-Villen der besonderen Art: Hinsichtlich Optik und Ausstattung leben Sie hier auf allerhöchstem Niveau, in gehobener Nachbarschaft und in der Nähe der begehrten Kurstadt Baden am eigenen, privaten Badesee.

DAS PROJEKT

Willkommen in einer exklusiven Welt – behütet, besonders, besonnen

Der Aqualina Wohnpark befindet sich angrenzend an den „Golfclub Schloss Ebreichsdorf“ und dem Pferdesportpark „Magna Racino Ebreichsdorf“ an einem ca. drei Hektar großen, herrlichen, privaten – und nur den Bewohnern vorbehaltenen – **Badesee**.

Durch den **noblen Baustil** der hiesigen Villen (ähnlich dem des Wohnpark Fontana in Oberwaltersdorf), bietet sich hier eine ganz besondere und einzigartige Atmosphäre des Wohlfühlens.

In zweiter Seereihe entstehen zwei Doppelhäuser mit attraktivem Garten. Jedes der vier exklusiven und mit viel Liebe zum Detail geplanten Häuser verfügt über 3 bis 4 Zimmer mit Wohnflächen von in etwa 90 - 135 m² und ermöglicht TOP Lebensqualität, mit guter Stadtanbindung und Infrastruktur. Durch die einzigartige Lage genießen Sie hier die Vorzüge von Entspannung im Grünen mit privatem See und die Vorteile zur Citynähe durch den Kurort Baden.

Jedes Haus verfügt über einen Garagenstellplatz und einen Außenstellplatz.

Die Häuser werden belagsfertigen übergeben. Somit können Sie die Oberflächen ganz

nach Ihrem Geschmack und in Ihrem eigenen Stil auswählen und gestalten.

DAS HAUS

ERDGESCHOSS

Die Villa verfügt über **zwei Autoabstellplätze**: einen in der Garage mit Leerverrohrung für einen Elektroanschluss sowie einen Außenstellplatz direkt vor der Tür. Über einen großen **Vorraum** gelangt man in das ca. 44 m² große **Wohn-/Esszimmer**. Große Glasfenster und zwei Ausgänge sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in den Eigengarten. Der **Gartenbereich** ist Nord-Ost orientiert und verfügt über eine gemütliche Terrasse. Über das Wohnzimmer ist auch die gut geschnittene **Küche** begehbar. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein **WC** mit Fenster und Handwaschbecken sowie ein praktischer **Technik-/Abstellraum**.

OBERGESCHOSS

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Dieses bietet drei gut geschnittene, helle Räume (ca. 11 m², 18 m², 20 m²), einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Tageslicht-Badezimmer. Dieses kann mit WC und Waschtisch, einer bodenebenen Dusche mit Glas-Duschtrennwand, einer Badewanne und einem Sprossen-Handtuchwärmer ausgestattet werden.

DIE AUSSTATTUNG

Das Haus ist auf allen Ebenen **hochwertig** ausgestattet:

- 3-fach verglaste Isolierglasfenster
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Sonnenschutz
- Terrasse mit frostsicherem Kemper-Wasseranschluss

DIE LAGE

Wenn ich den See seh, brauch ich kein Meer mehr

Zwischen Ebreichsdorf und Baden, direkt neben dem **Golfclub Schloss Ebreichsdorf** und der **Pferdesportanlage** „Magna Racino“ befindet sich der exklusive, private Wohnpark Aqualina. Der ca. **3 Hektar große See** ist mit Sicherheit eines der absoluten Highlights dieser ganz besonderen Liegenschaften. Dieser traumhafte Badesee ist ausschließlich und exklusiv nur den Bewohnern der Anlage zugänglich.

Hier genießen Sie die **exquisiten Wohnmöglichkeiten** wie ihm Wohnpark Fontana, auf **allerhöchsten Niveau**, wo Sicherheit, höchste Ansprüche, tägliche Entspannung und Wohlgefühl zum Alltag gehören.

Mit dem Auto erreichen Sie in ca. **10 Minuten sowohl die Kurstadt Baden**, mit sämtlichen Nahversorgern: Einkaufsmöglichkeiten, Allgemeine Ärzte, Apotheke, Fachärzte, Kindergärten, Schulen, Tierärzte, Theater, Thermen, Casino etc. befinden sich direkt oder im nahen Umfeld. Nur 600 m entfernt, erreichen Sie auch fußläufig eine Spar und eine Billa Filiale für die Produkte des täglichen Bedarfs.

Durch die **Nähe zur Südostautobahn** (A3) sind Sie auch mit dem Auto bestens angebunden und erreichen beispielsweise in nur 15 Minuten die SCS, in 30 Minuten den Flughafen Wien-Schwechat oder das Wiener Stadtzentrum.

Durch den Busbahnhof und Bahnhof Oberwaltersdorf sind Sie hier auch ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Auch eine Radwegverbindung besteht direkt zum Wohnpark.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder

unter office@impuls-immobilien.at **für Rückfragen aller Art**

zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.700m
Apotheke <1.725m
Klinik <8.825m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.175m
Schule <1.925m

Nahversorgung
Supermarkt <875m
Bäckerei <1.725m
Einkaufszentrum <8.650m

Sonstige
Bank <1.750m
Geldautomat <1.750m
Post <1.800m
Polizei <2.100m

Verkehr
Bus <350m
Bahnhof <2.225m
Autobahnanschluss <1.800m
Straßenbahn <8.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap