

Smartes Appartement: Koffer packen und sofort einziehen!



Objektnummer: 7951

Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

43.200,00 € inkl. 20% USt.

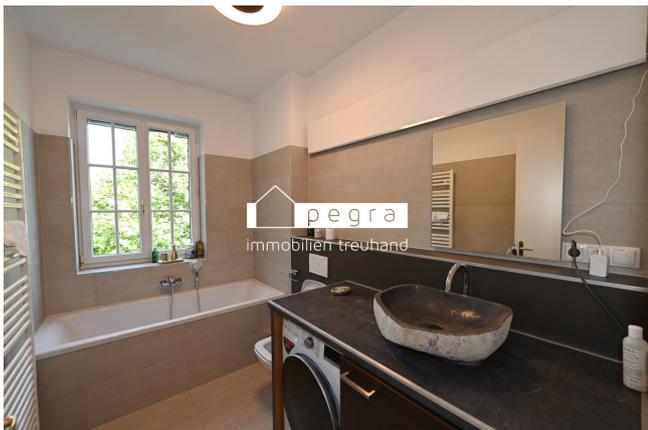
Ihr Ansprechpartner

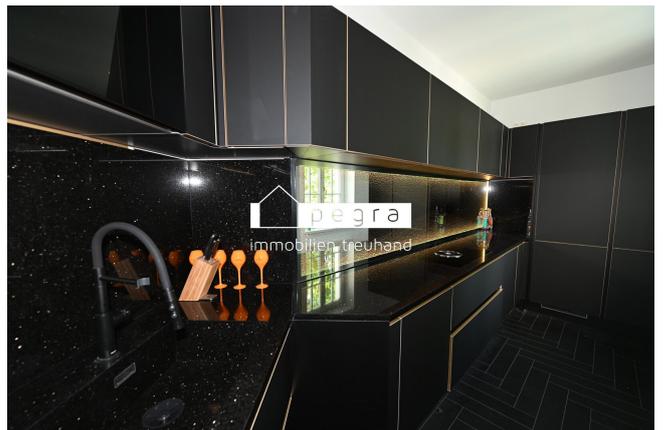


Petra Hasibar

pegra immobilien treuhand gmbh
Palfygassee 33
2500 Baden

T +43 6767005567









Objektbeschreibung

Fast in Sichtweite und damit nur einen Katzensprung entfernt vom malerischen „Fontana-Meer“ mit Blick auf den eigenen Schönbrunner-Park liegt das **116 m2 große Appartement**, das ab sofort zum Verkauf gelangt.

Koffer packen und einziehen ist hier schon alleine deswegen leicht gemacht, da das Appartement **erst vor Kurzem mit hohem Aufwand generalsaniert**, aber kaum genutzt wurde.

Nagelneu damit ebenso Fenster und Böden, die stylisch schwarze Miele-Küche mit allen Geräten, die Bäder samt WCs und das Mobiliar.

Doch der Reihe nach:

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines kleinen aparten Appartementhauses im Wohnpark Fontana in Oberwaltersdorf.

Ein **Stellplatz** unmittelbar vor dem Eingangsbereich im Freien und einer in der **hauseigenen Tiefgarage** gehören ebenso zum Appartement wie ein **Kellerabteil**.

Erreichbar ist sie über ein repräsentatives Stiegenhaus, aber auch mit **Lift**. Im Zuge der Generalsanierung wurde das Appartement zur **Smart-Wohnung** aufgerüstet, sodass bereits der Zutritt mit Code oder Fingerprint funktioniert.

Sehr lässig ist der Schnitt des Appartements mit seinen **zwei Balkonen, hellen, sonnendurchfluteten Räumen und gediegenen und sehr hochwertigen Interieurs**.

Durch die alarmgesicherte Eingangstür geht's in den Flur von dem aus links und rechts jeweils in Folge von Schrankräumen ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einmal ein separates WC angeordnet sind.

Das größere der beiden **Schlafzimmer** verfügt außerdem über einen wunderbaren **Sonnenbalkon**.

Sehr geschmackvoll und modern die beiden Bäder – eines davon mit Wanne und Dusche, das zweit mit **Regenfalldusche** in der großzügig und barrierefrei nur durch eine **Glaswand** abgetrennte Nassbereich.

Modernste **Waschtische, Waschtrockner, elektrischer Handtuchwärmer** und vieles andere mehr gehören dazu.

Die Böden und Wände in den Nassräumen sind mit **Feinsteinzeug** verlegt. Im Flur und im separaten WC ist **schwarzer Marmor Bodenbelag**,

in der Küche schwarzes Feinsteinzeug in Grätenform, in den Zimmern und Gängen sorgt ein **geölter Buchenholz-Fischgrätenparkett** für wohlige Raumatmosphäre.

Der Flur führt vom Eingang aus gesehen auch geradewegs ins **großzügige Wohnzimmer mit Kamin**, Lounge und ausziehbarem Mahagoni-Tisch samt gediegenen Sesseln,

die auch größeren Gesellschaften ausreichend Platz bieten.

An der Stirnseite des Raumes schließt ein ebenfalls **großzügiger Balkon** an, der den Blick auf den **Park des Appartement-Hauses** freigibt.

Linkerhand des Wohnzimmers befindet sich die Küche – sicherlich ein absolutes Highlight an technischen Raffinessen und Spielereien,

als **Miele-Küche mit Weinkühler, Induktionskochfeld samt integriertem Bora-Dunstabzug und allen Miele-Geräten bis hin zur Kaffeemaschine**, ausgestattet,

ist sie sowohl Hingucker als auch haubenkoхтаuglich.

Das Appartement steht ab sofort **komplett möbliert zum Verkauf**.

Raumaufteilung:

Zentraler Vorraum

Links und rechts jeweils ein Flur als begehbare Schränke ausgeführt

Zwei Schlafzimmer

Zwei Bäder – eines mit Badewanne und Dusche

separates WC

zwei Balkone

Küche

Wohnzimmer

Lage:

Das Appartement-Hause liegt nächst dem Badensee im Wohnpark Fontana, zudem außerdem einer der Top Golfplätze Europas gehört.

Im Clubhouse findet sich auch das Haubenlokal mit seinen umfassenden saisonalen Angeboten vom Brunch bis zum gediegenen Abendessen.

Das hausinterne Fitnessstudio, ausreichende Tennisplätze, Walking- und Laufwege und vieles andere mehr trägt zur hohen Lebensqualität in Fontana bei.

In unmittelbarer Nähe: SPAR, BILLA in Bau, Kirche, Kindergärten, Volks- und Mittelschule, Frisör, Kosmetik sowie div. Fachbetriebe und -händler.

In 5 km erreichen Sie die Bezirkshauptstadt Baden, 46 km entfernt ist Wien.

Das Exposé samt Pläne zum download oder noch mehr Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage.

pegra immobilien treuhand gmbh

Ihre staatlich geprüfte und konzessionierte Immobilientreuhänderin

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <3.000m

Post <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <5.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap