

**Erstbezug Luxusvilla in Oberwaltersdorf mit 599m<sup>2</sup>  
Wohnfläche Vollunterkellert**



**Objektnummer: 7512/140**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus - Villa         |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 2522 Oberwaltersdorf |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 599,01 m²            |
| Nutzfläche:                   | 864,46 m²            |
| Zimmer:                       | 10                   |
| Bäder:                        | 4                    |
| WC:                           | 5                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Terrassen:                    | 2                    |
| Stellplätze:                  | 3                    |
| Garten:                       | 737,01 m²            |
| Keller:                       | 90,64 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,53             |
| Kaufpreis:                    | 4.500.000,00 €       |
| Kaufpreis / m²:               | 5.205,56 €           |
| Provisionsangabe:             |                      |

162.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ildiko E Horvath BA















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumvilla in Oberwaltersdorf, einer Perle in Niederösterreich, die Eleganz, Komfort und ein Höchstmaß an Lebensqualität vereint. Mit einem Kaufpreis von 4.500.000,00 € erwartet Sie ein Meisterwerk der Architektur auf großzügigen 599,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Diese exquisite Villa bietet Ihnen die Möglichkeit, in einem luxuriösen Erstbezug zu wohnen, der keine Wünsche offenlässt. Mit insgesamt 10 lichtdurchfluteten Zimmern, darunter mehrere Schlafzimmer und ein großzügiger Wohnbereich, haben Sie genügend Platz, um Ihre persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen.

Der Außenbereich dieser Immobilie ist ebenso beeindruckend wie die Innenräume. Genießen Sie die Sonne auf Ihrem Südbalkon oder entspannen Sie auf einer der zwei großzügigen Terrassen mit atemberaubendem Seeblick und traumhaftem Fern- und Grünblick. Der liebevoll gestaltete Garten lädt zu geselligen Stunden im Freien ein und bietet eine Oase der Ruhe.

Die Villa ist durchdacht ausgestattet mit modernster Technik, darunter eine Fußbodenheizung, Zentralheizung und ein Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu allen Etagen erleichtert. Komfort wird hier großgeschrieben - die Bäder sind mit Fenstern ausgestattet, die für eine angenehme Belüftung sorgen, während der Reinigungsservice und Catering-Angebote Ihren Alltag erheblich erleichtern.

Sicherheit und Service stehen in diesem Zuhause an erster Stelle. Ein Wachdienst sorgt für Ihr Wohlbefinden und Ihre Sicherheit, während Sie sich in Ihrem neuen Zuhause entspannen können.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ob Bus oder Bahnhof, Sie erreichen mühelos die umliegenden Städte und genießen gleichzeitig die Ruhe und Idylle der Natur. In der unmittelbaren Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, ein Kindergarten, Schulen sowie Supermärkte und Bäckereien sind nur einen Steinwurf entfernt.

Diese Villa in Oberwaltersdorf ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Lebensstil. Nutzen Sie die Gelegenheit, Eigentümer dieser außergewöhnlichen Immobilie zu werden und genießen Sie jeden Tag in Ihrem neuen Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieser Traumvilla verzaubern.

Die Immobilie wurde Belagsfertig gebaut, die Bilder sind Einrichtungsvorschläge nach Plan! KI Generiert

Eine Premium Immobilie der Immobilien Horvath Beteiligung & Vermittlung, Premium Properties& Development

Für Rückfragen oder vor Ort Führungen kontaktieren Sie bitte unsere Frau GF Horvath T: 0676-7740865.

### **Exklusive Vermarktung!**

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