

**BEZAUBERENDE FAMILIENVILLA mit uneinsehbarem
Garten, Pool & schönem Raumkonzept!**



Attraktive Familienvilla in Bestlage

Objektnummer: 6286/2220

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	203,00 m ²
Nutzfläche:	236,00 m ²
Zimmer:	6
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	33,00 m ²
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

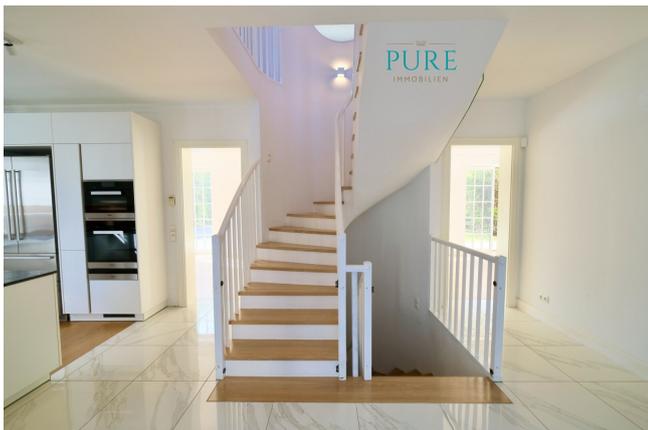


Anna Schlachter

PURE IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 4
2351 Wiener Neudorf

H +43 699 17779911







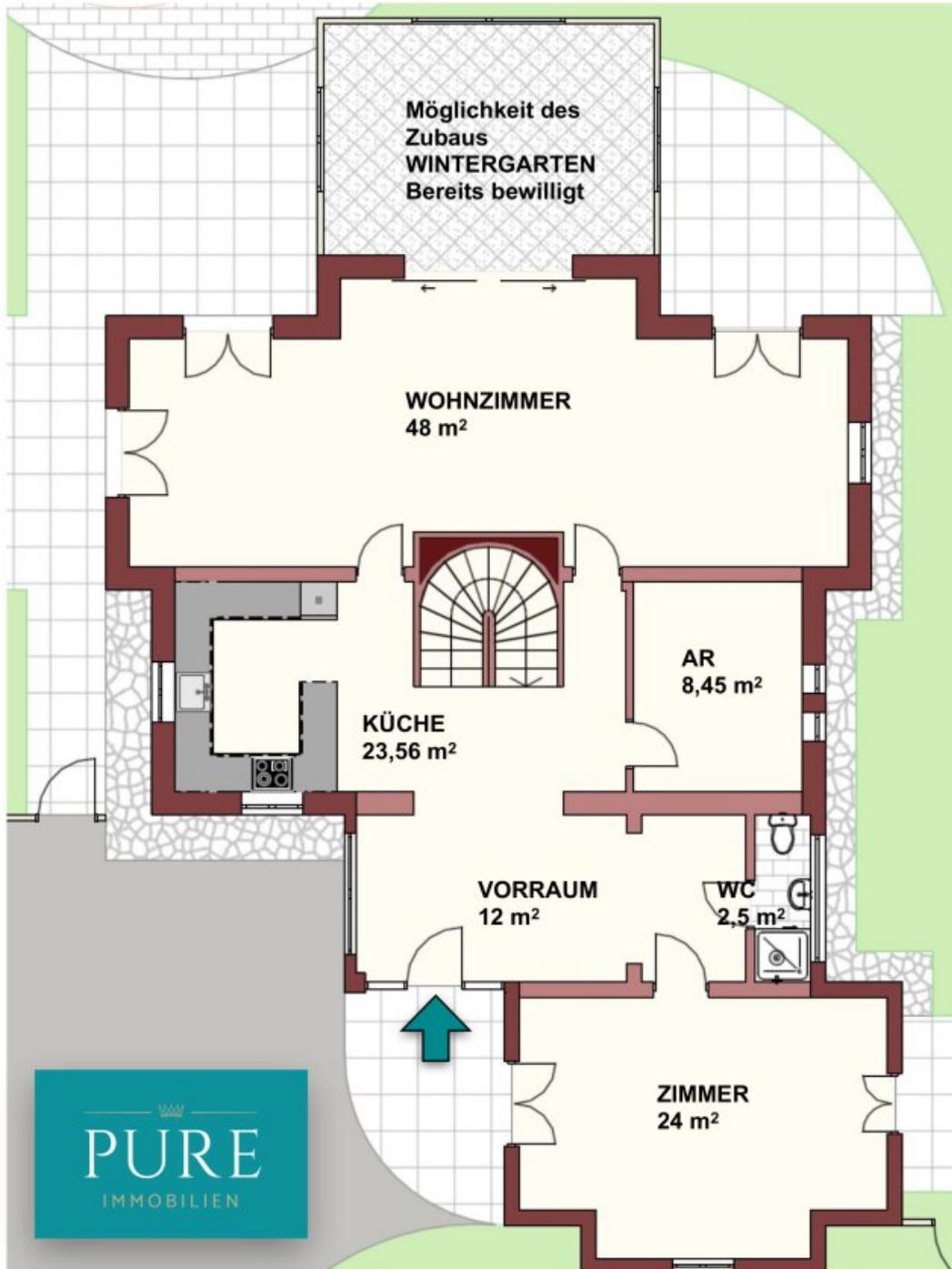




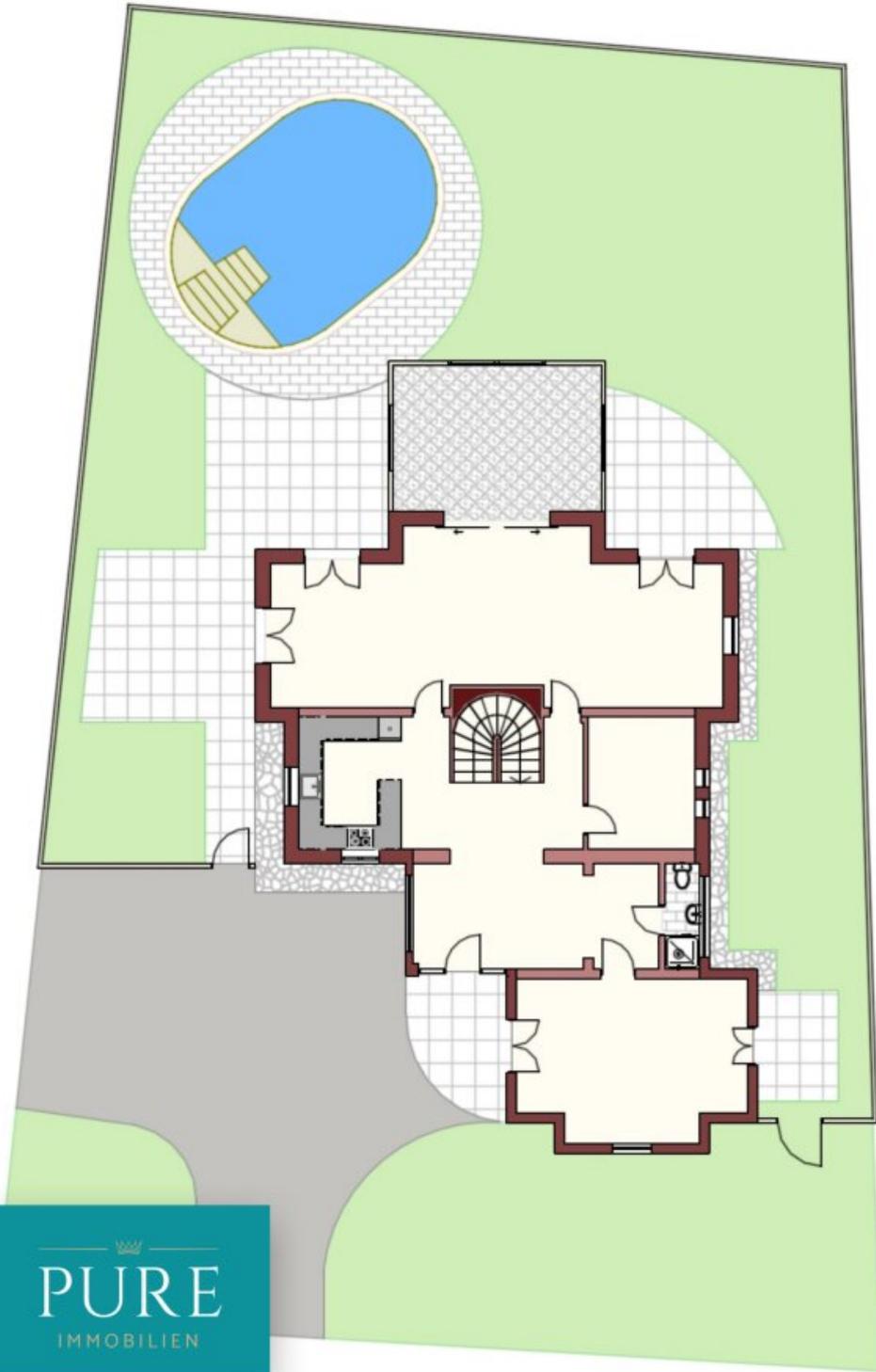




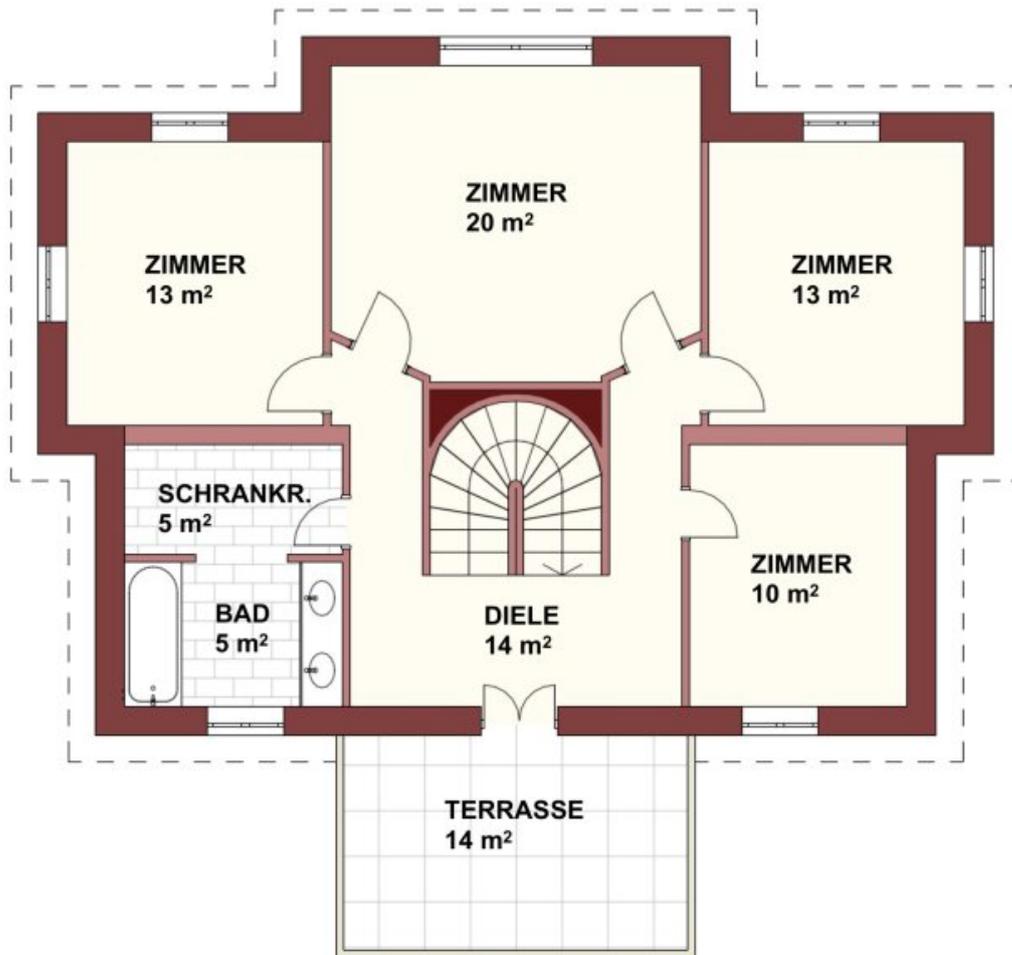




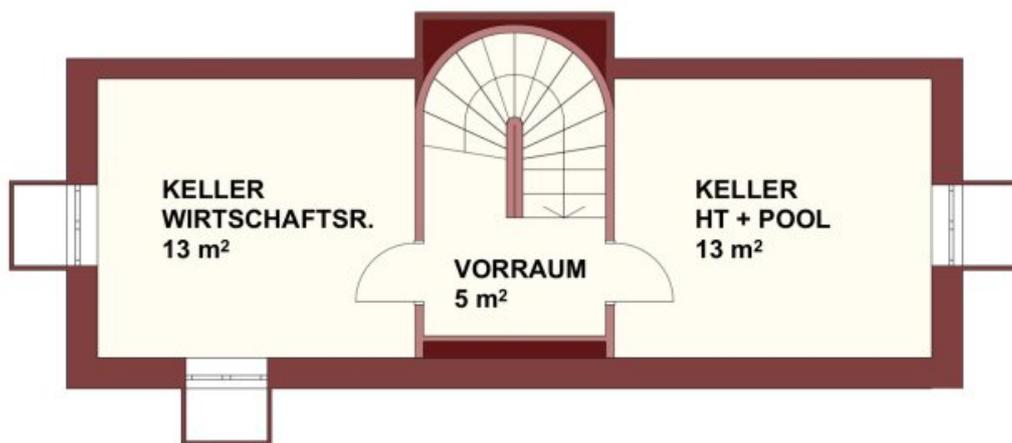
EG



PURE
IMMOBILIEN



OG



KG

Objektbeschreibung

Schöne Villa mit optimaler Raumaufteilung & Pool

für einen anspruchsvollen und entspannten Life Style, umgeben von traumhafter Natur und kristallklarem Badesee mit weißem Sandstrand.

Diese charmante Villa im Hampstead Stil besticht durch gemütliches Ambiente, einem **sehr gelungenen Grundriss mit 6 Zimmern** und der Traumlage innerhalb des Resorts. Eine prächtige Platanen Allee führt zu dem 717 m² großen **südseitig ausgerichteten Grundstück**, nur wenige Meter von See und Clubhaus entfernt.

Ein schöner Altbaumbestand und ein beheiztes Pool ziert den uneinsehbaren Garten und ein großer Terrassenbereich bietet genügend Platz um diese ruhige Oase zu genießen.

Die gepflegte Familienvilla verfügt über eine äußerst gute Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Offen und großzügig gestaltet sich der Eingangsbereich mit angrenzender Garderobe und viel Stauraum. Die **neuwertige Qualitätsküche der Marke EWE mit Steinplatte** wurde erst kürzlich eingebaut und besticht durch ihr klares & modernes Design, **hochwertige Miele Geräte sowie ein Kochsystem der Marke Bora inklusive Teppangrill**. Der **helle & gediegene Wohnraum** verfügt über einen nostalgischem Kamin und gibt einen vielseitigen Blick in den schönen Garten frei. Im Erdgeschoß befindet sich zudem ein **zusätzliches Gästezimmer/Arbeitszimmer** mit angrenzendem Bad inklusive WC & geräumiger Garderobe.

Obergeschoß:

Im Obergeschoß befinden sich **4 helle & freundliche Schlafzimmer**, allesamt mit einer **neuwertigen Klimaanlage** ausgestattet, sowie ein Badezimmer inkl. WC und modernster XXL-Glasduschkabine. Weiters kann in dieser Etage eine **schöne Ostterrasse** mit herrlichem Blick über den WOHNPARC genutzt werden.

Kellergeschoss:

Praktisch, auf ca. 33 m² angelegt, befindet sich hier der Technikraum mit Pool und Heiztechnik, sowie ein weiterer Wirtschaftsraum.

Outdoor | Garten

Der **südwest seitig ausgerichtete sehr schöne Garten** punktet mit herrlich zugewachsener Natur, einem wunderschönem Baumbestand rundherum und ist somit **uneinsehbar**.

Vielfältigste Sträucher & Blumen sorgen für eine abwechslungsreiche Blütenvielfalt das ganze Jahr über. Die Terrassen sind großzügig angelegt und großflächige Markisen sorgen für Schatten an sonnigen Tagen. Der **beheizte Pool** mit neuwertiger Filterpumpe verfügt über eine angenehme Größe von **9 x 5 Metern** und eine Gartenbewässerung der Marke Rainbird sorgt für angenehmen Komfort.

Vorteile dieser Villa:

- + **Traumlage** innerhalb des Resorts
- + Ziegel Massiv 38 cm
- + **Sonnige Liegenschaft mit umeinsehbarem Garten & Pool**
- + **Äußerst gute Grundrissplanung mit 6 Zimmern & viel Stauraum**
- + **Neuwertige EWE Küche** mit hochwertigen Miele & Bora Geräten
- + **Gediegener Wohnraum** mit nostalgischem Kamin
- + **Hübsche Ostterrasse** mit herrlichem Blick
- + Idyllischer, schön angelegter Gartenbereich mit **Altbaumbestand & Ziersträuchern**
- + Alarmanlage
- + Gartenbewässerung
- + Klimaanlage

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung dieser äußerst attraktiven Familienvilla zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

VERKAUF & BERATUNG:

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und/oder familiäres Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbtsverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

Ein Energieausweis ist spätestens zum Zeitpunkt der Vertragserklärungsabgabe vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Der Angeber wurde über die Informationspflicht nach dem Energie-Vorlage-Gesetz von 2012 aufgeklärt und zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <1.000m

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