

**LUXUS-VILLA DIREKT AM WASSER mit privatem
Seezugang & Pool – energieeffizienter Neubau im
Wohnpark Giardino**



Objektnummer: 6291/3270

Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trappenfeldsee
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.
Schubertallee 12
7202 Bad Sauerbrunn

T +43 2625 32268
F +43 2625 37303

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



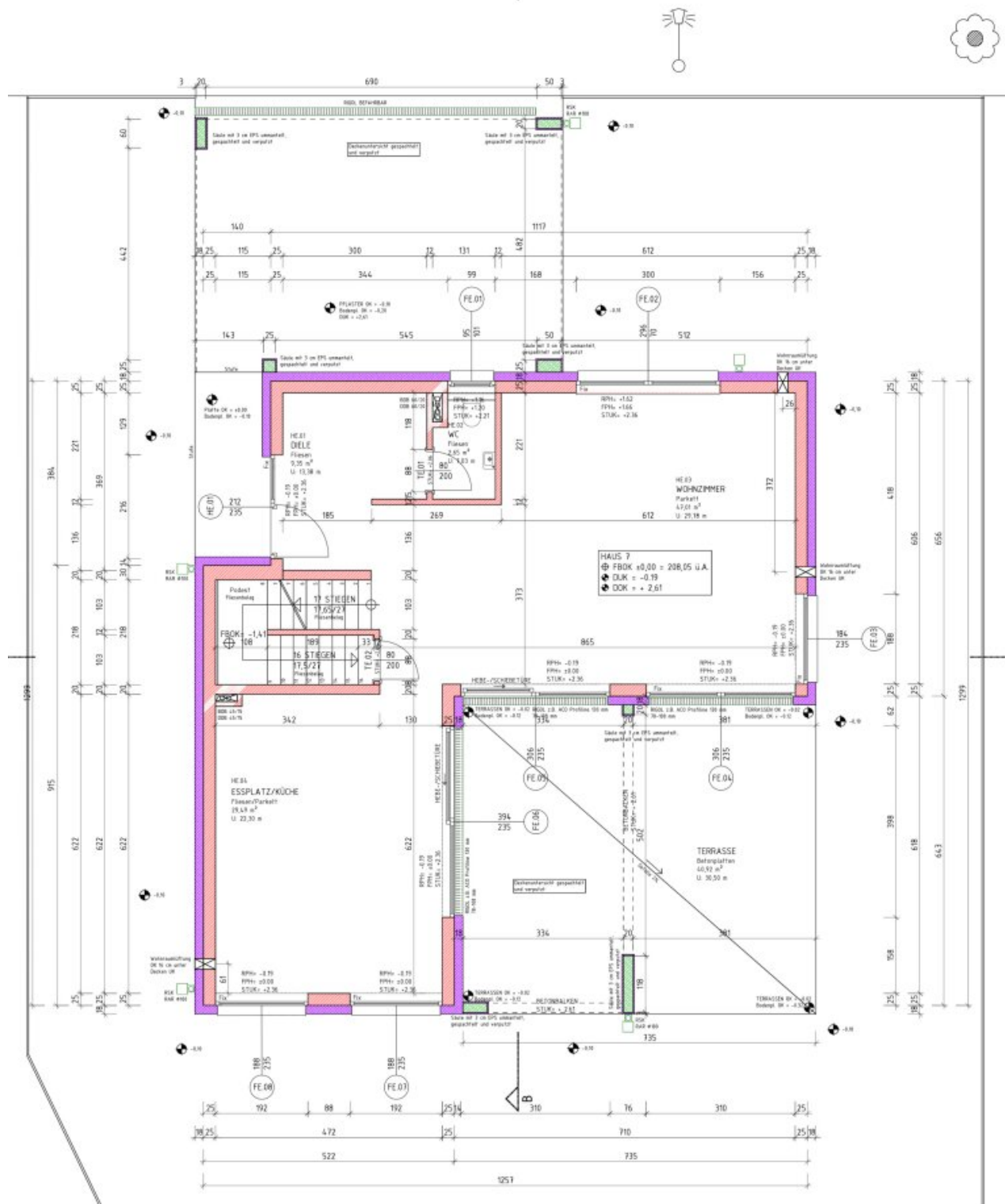


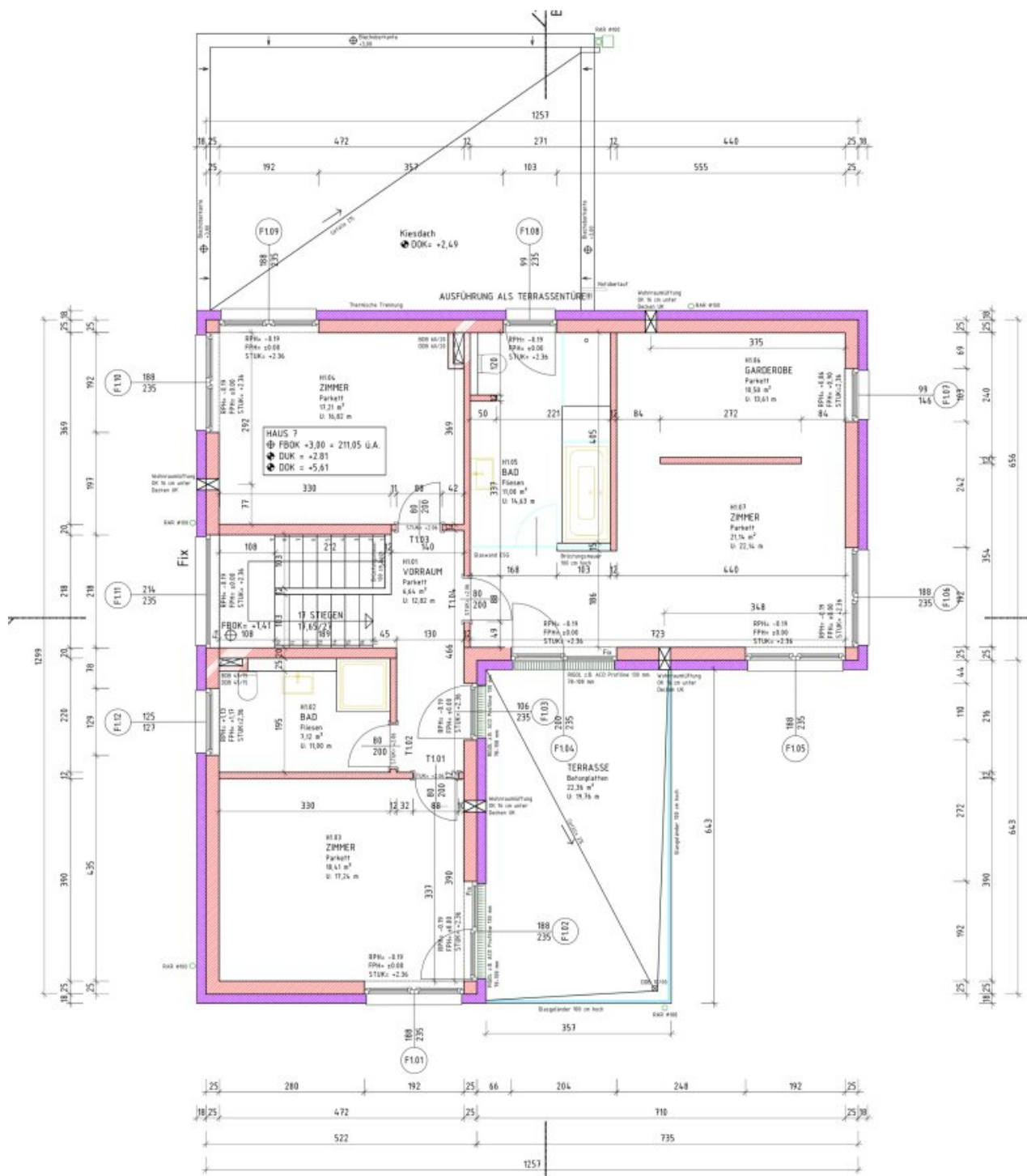


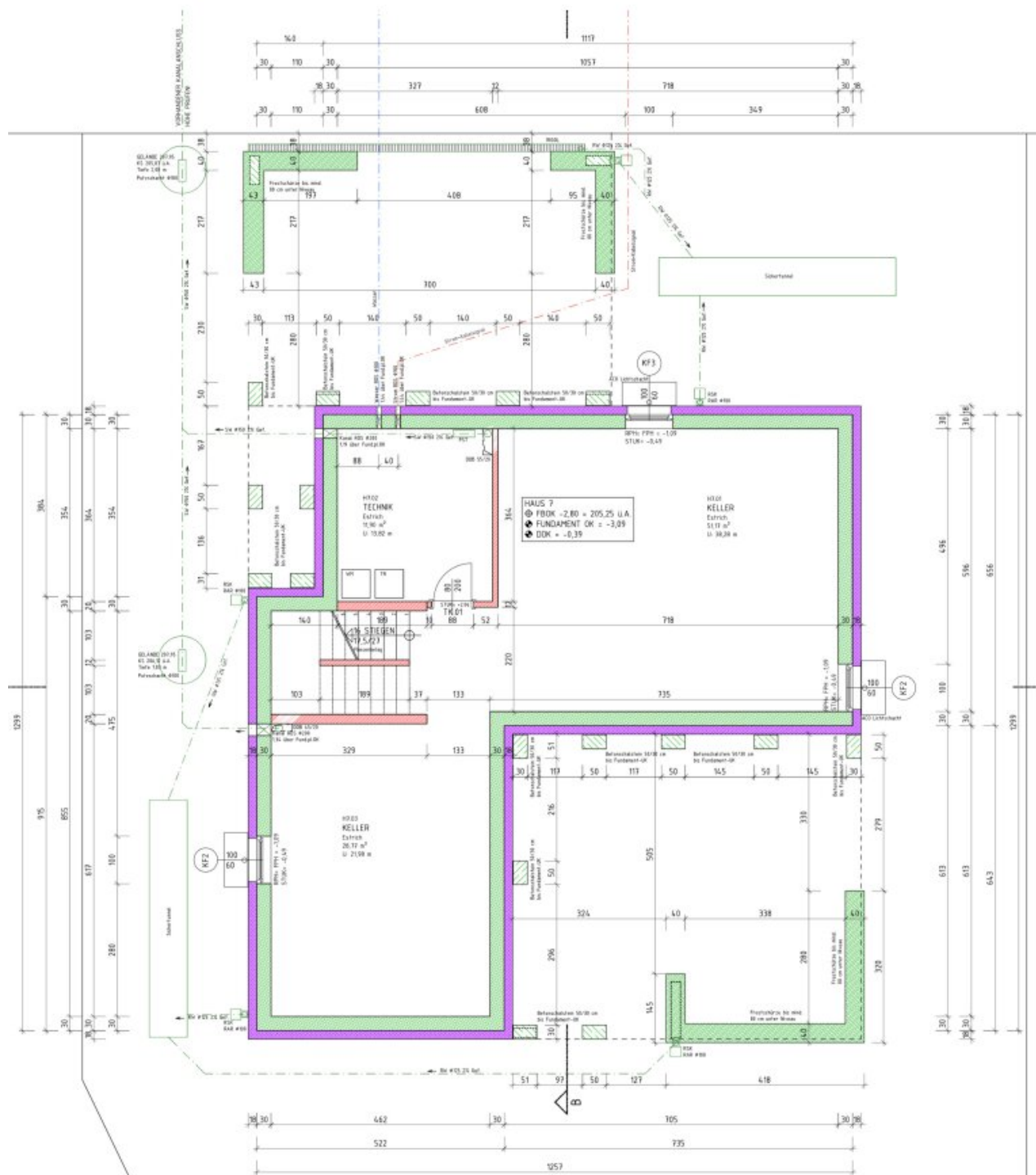












Objektbeschreibung

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: ca. 804 m² - Eigengrund

WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² **BAUJAHR** 2024

ERDGESCHOSS: Vorraum, großer Wohnbereich mit Ausgang auf die teilüberdachte und beschattbare Terrasse, hochwertige Küche mit Essplatz, WC;

OBERGESCHOSS: Vorraum, Elternbereich mit Schlafzimmer, wunderschönem Bad und Garderobe sowie Ausgang auf die Dachterrasse, 2 Kinderzimmer, Kinderb

KELLER: 2 große Kellerräume, Technikraum

HEIZUNG: Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe **HWB:** 32,7 kWh/m²a **fGEE:** 0,54

Willkommen in einer der exklusivsten Lagen Niederösterreichs – im Wohnpark Giardino in Oberwaltersdorf erwartet Sie eine luxuriöse Villa der Extraklasse. Direkt am Wasser gelegen, mit privatem Seezugang und einem stilvoll integrierten Pool, bietet dieses energieeffiziente Neubaujuwel modernes Wohnen auf höchstem Niveau.

Diese Villa überzeugt durch moderne Architektur, lichtdurchflutete Räume und edelste Materialien – perfekt für anspruchsvolle Genießer, die das Besondere suchen.

Direkter Seezugang vom eigenen Garten – Wohnen am Wasser wie im Urlaub beheizter, vollautomatischer Privater Salzwasserpool

Energieeffiziente Bauweise mit modernster Haustechnik (z. B. Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung, Photovoltaik)

Großzügiger, offener Wohn-Essbereich mit Panoramaverglasung und Designer-Küche

Hochwertige Materialien und Ausstattung (u. a. Parkettböden, Designerbäder, großformatige Fliesen)

Großzügiger Keller mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Fitness, Wellness, Home-Office, Lager)

Eigener Garten mit direktem Zugang zum Wasser

Carport für 2 Fahrzeuge

Klimaanlage in allen Wohnräumen für höchsten Komfort an heißen Tagen

Oberwaltersdorf – nur 25 Minuten von Wien entfernt – zählt zu den begehrtesten Wohnadressen im Umland. Der Wohnpark *Giardino* verbindet naturnahes, ruhiges Wohnen mit exklusiver Nachbarschaft und perfekter Infrastruktur. Der renommierte *Fontana Golfclub* befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe

KAUFPREIS: € 1.690.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.250m
Klinik <4.750m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.750m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <5.750m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap