

**Leben pur! Exklusiv und natürlich zugleich. Im Sommer
sonnen-, im Winter eisbaden.**



Hausansicht_final

Objektnummer: 1609/46408

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	265,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	85,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

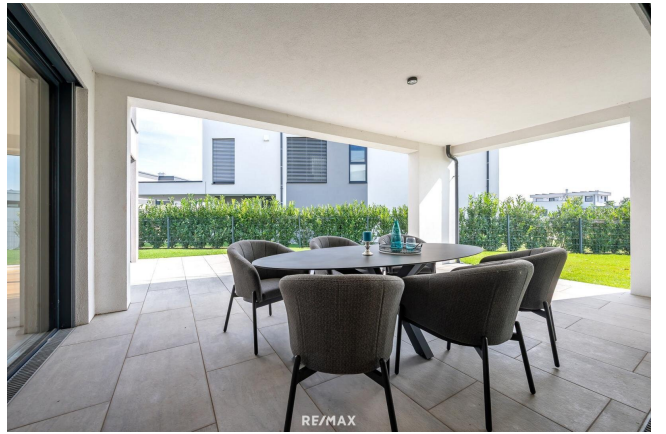
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

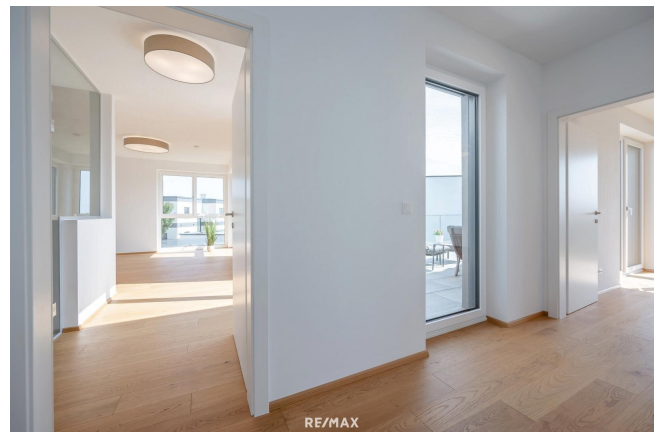
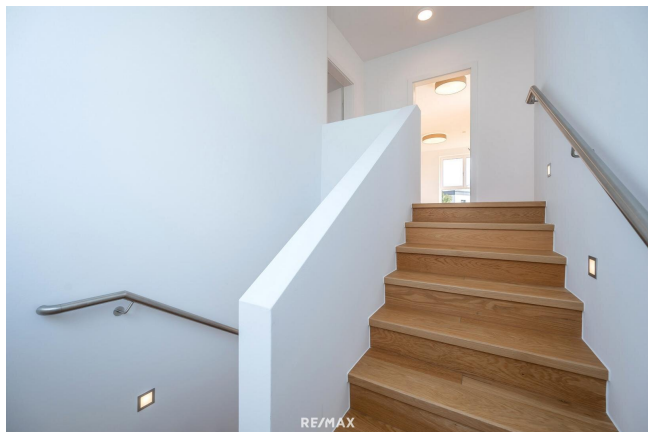


Dr. Brigitte Molnar

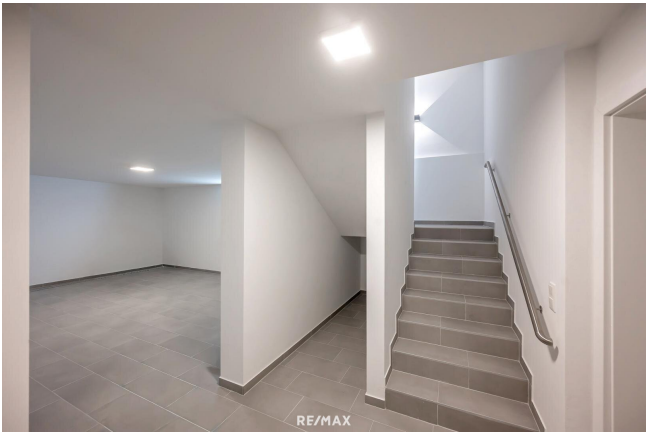
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG



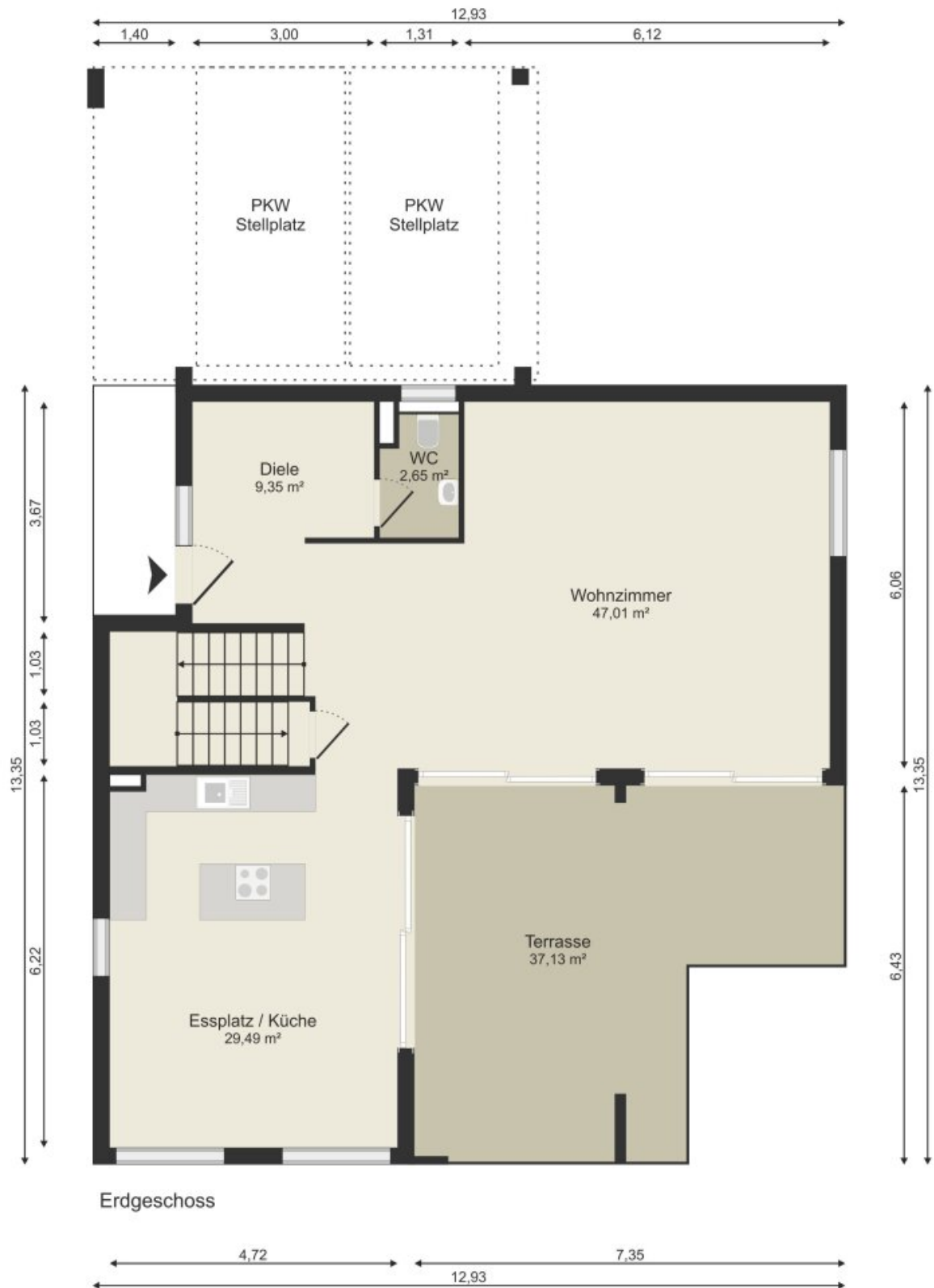
















Objektbeschreibung

****Objektübersicht****

Luxus und Natur in vollkommener Harmonie

Hier wohnen Sie, wie andere nur Urlaub machen – und das nicht nur für eine Saison, sondern das ganze Jahr über. Wenn im Frühling die Blüten explodieren oder im Herbst ein Feuerwerk aus Farben den See umrahmt, entfaltet sich Lebensqualität auf höchstem Niveau – auf großzügigen 180 m², die keine Sehnsucht offenlassen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine überaus stilvolle Küche mit Essbereich und Panoramablick auf Garten und See. Mit den ersten Sonnenstrahlen beginnt hier Ihr Tag – begleitet vom Glitzern des Wassers. Die sonnige Terrasse lädt ein, in stiller Gelassenheit den Moment zu genießen oder mit Familie und Freunden lange Sommerabende zu feiern.

Der erste Stock beherbergt einen weitläufigen Master-Bedroom mit atemberaubender Aussicht und der Möglichkeit für ein privates Ankleidezimmer. Zwei weitere helle Räume lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice gestalten. Zwei edle Designer-Badezimmer verwöhnen Sie mit Ästhetik und Komfort – stets mit dem Blick ins Grüne und auf das Wasser.

Im Untergeschoss finden Sie modernste Haustechnik sowie reichlich Platz für Fitness, Sauna, Hobby oder Ihr ganz persönliches Refugium.

Hier verschmelzen Natur und Luxus – und Sie werden nie wieder woanders wohnen wollen.

****Lagebeschreibung****

In der idyllischen Gemeinde Oberwaltersdorf, Niederösterreich, erwartet Sie dieses exquisite Haus am Trappenfeldsee. Das zum Kauf angebotene Anwesen überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180 m², die sich auf vier Zimmer verteilt. Die Liegenschaft erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 598 m², ideal für Freiraum und Erholung. Der Kaufpreis dieses Neubaus aus dem Jahr 2024 beträgt 1.490.000 Euro.

Oberwaltersdorf vereint ländliche Idylle mit einer guten Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomieangebote, die den Alltag angenehm gestalten. Das Zentrum von Oberwaltersdorf bietet darüber hinaus zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von sportlicher Bewegung bis hin zu erholsamen Spaziergängen in der Natur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien gewährleistet, die Nähe zu Baden und Wien gewährleistet kurze Wege in die beiden Städte.

****Gebäude- & Wohnungsbeschreibung****

Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit klarer, moderner Linienführung und fügt sich zugleich harmonisch in seine Umgebung ein – als wäre es schon immer Teil dieser Landschaft gewesen. Großzügige, lichtdurchflutete Wohnräume eröffnen Freiraum für Familien und alle, die großzügiges Wohnen schätzen. Auf rund 265 m² Nutzfläche entfalten sich unzählige Möglichkeiten, Ihre persönlichen Wohnträume zu gestalten.

Das vielleicht schönste Detail: Der Blick auf den Badesee, der sich von nahezu jedem Raum aus präsentiert – ein lebendiges Gemälde, das sich mit den Jahreszeiten wandelt und jeden Tag aufs Neue verzaubert.

****Ausstattung im Detail****

Gebaut für Generationen: Das Haus präsentiert sich in hochwertiger Ziegelmassivbauweise, das Kellergeschoß (UG) in robuster Stahlbetonkonstruktion. Die Fassade mit Vollwärmeschutz sorgt für ein angenehmes Raumklima und hervorragende Energiewerte. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt Sie zuverlässig mit Warmwasser und Wärme. Eine behagliche Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoß verteilt sanft Wärme und Wohlbehagen und schafft zu jeder Stunde ein behagliches Wohngefühl.

****Verfügbarkeit & Hinweise****

Das Haus ist derzeit frei verfügbar, wodurch Sie zeitnah Ihre Pläne vom eigenen Zuhause in die Tat umsetzen können. Feiern Sie Weihnachten in Ihrem neuen Zuhause - behaglich und ästhetisch zugleich.

Hier verschmelzen Natur und Luxus – und Sie werden nie wieder woanders wohnen wollen.

monatlich zu erwartende Kosten:

Vorschreibung von Gemeinde

Grundsteuer B – VS pro Quartal € 69,28 0% Steuer

Vorschreibung von Gemeindeabwasserverband

Kanalbenützungsgebühr – VS pro Quartal € 229,39 inkl. 10% Steuer

Vorschreibung von Wasserleitungsverband

Wasserbezugsgebühr pro Quartal € 2,20 inkl. 10 % Steuer

Bereitstellungsgebühr pro Quartal € 14,85 inkl. 10 % Steuer

Weiters fallen monatlich nachfolgende Kosten an die Hausverwaltung an:

Vorschreibung Betriebskosten Allgemein € 30,76

Vorschreibung Betriebskosten Teich € 192,04

Property Overview

Luxury and Nature in Perfect Harmony

Here you live the way others only vacation – not just for one season, but all year round. When spring bursts into bloom or autumn wraps the lake in a firework of colors, quality of life unfolds at the highest level – across a generous 180 m² that leaves no desire unfulfilled.

On the ground floor, a highly stylish kitchen with dining area and panoramic views of the garden and lake awaits you. Your day begins here with the first rays of sunlight, accompanied by the sparkle of the water. The sunny terrace invites you to savor the moment in serene calm or to celebrate long summer evenings with family and friends.

The first floor houses a spacious master bedroom with breathtaking views and the option for a private dressing room. Two additional bright rooms can flexibly serve as children's bedrooms, guest rooms, or a home office. Two elegant designer bathrooms indulge you with aesthetics and comfort – always with a view of greenery and water.

In the basement, you'll find state-of-the-art home technology and ample space for fitness, a sauna, hobbies, or your own personal retreat.

Here, nature and luxury merge – and you'll never want to live anywhere else again.

Location Description

In the idyllic community of Oberwaltersdorf, Lower Austria, this exquisite home awaits you on Lake Trappenfeld. The property for sale impresses with a generous living space of approx. 180 m², distributed over four rooms. The plot covers approx. 598 m² – ideal for open space and relaxation. The purchase price for this newly built home (completed in 2024) is € 1,490,000.

Oberwaltersdorf combines rural charm with excellent transport links. Various shopping and dining options are nearby, making everyday life convenient. The center of Oberwaltersdorf also offers numerous leisure activities, from sports to peaceful walks in nature. Bus lines provide public transport connections, and the proximity to Baden and Vienna ensures quick access to both cities.

Building & Interior Description

This single-family home impresses with clear, modern lines while blending harmoniously into its surroundings – as if it had always been part of this landscape. Spacious, light-flooded living areas create freedom for families and anyone who appreciates generous living. Around 265 m² of usable space offer endless opportunities to design your personal dream home.

Perhaps the most beautiful detail: the view of the swimming lake, visible from almost every room – a living painting that changes with the seasons and enchants anew each day.

Detailed Features

Built for generations: the house features high-quality solid brick construction, with a robust reinforced concrete basement. The facade with full thermal insulation ensures a pleasant indoor climate and excellent energy efficiency. A modern air-to-water heat pump reliably supplies hot water and heating. Cozy underfloor heating on the ground and upper floors gently distributes warmth and comfort, creating a welcoming atmosphere at any hour.

Availability & Notes

The house is currently vacant, allowing you to realize your plans for your own home without delay. Celebrate Christmas in your new home – cozy and aesthetic at once. Here, nature and luxury merge – and you'll never want to live anywhere else again.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap