

## **Exklusive Villa am Libellensee/Oberwaltersdorf**



**Objektnummer: 1609/46925**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	275,00 m²
<b>Keller:</b>	57,01 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,43
<b>Kaufpreis:</b>	979.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	360,00 €
<b>USt.:</b>	36,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK: Strom inkl. Heizung & Kühlung (ohne Wallbox) Wasserver- und entsorgung Müll BK Anlage & See

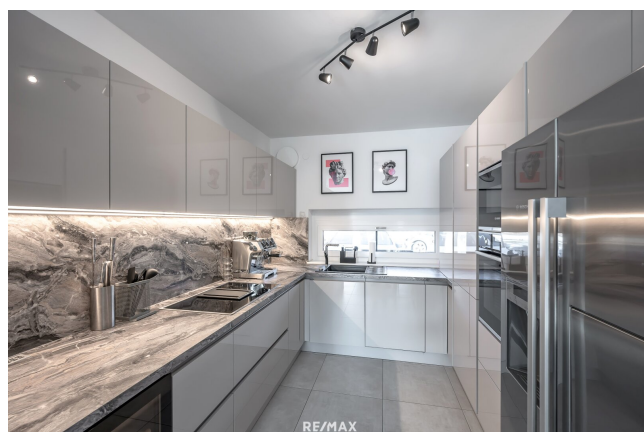
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

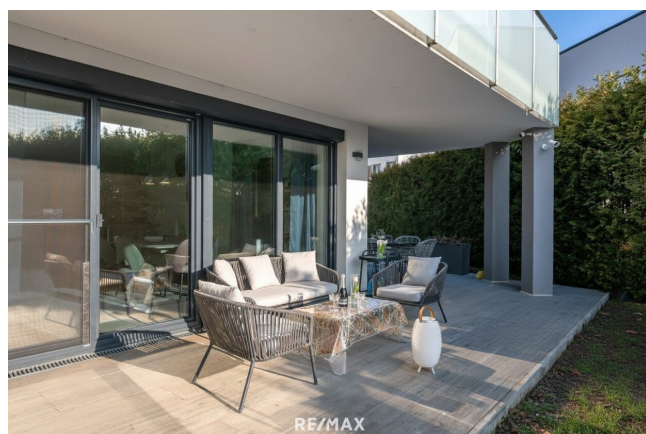
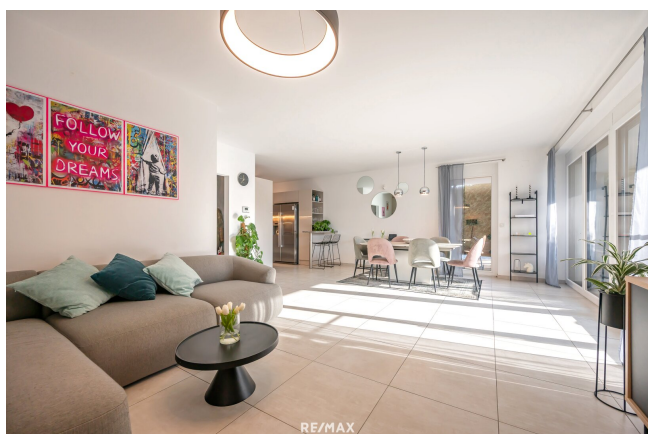


Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



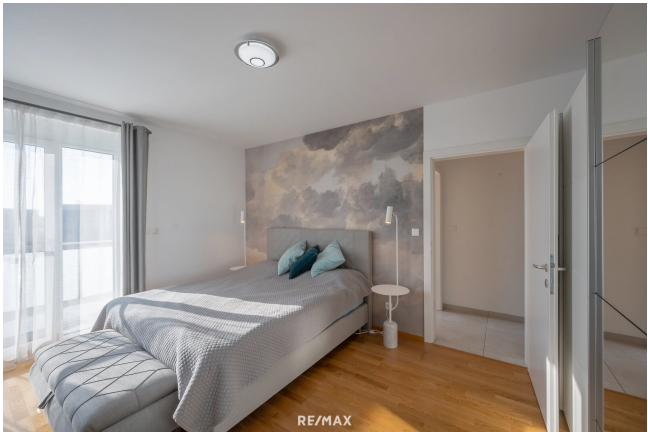




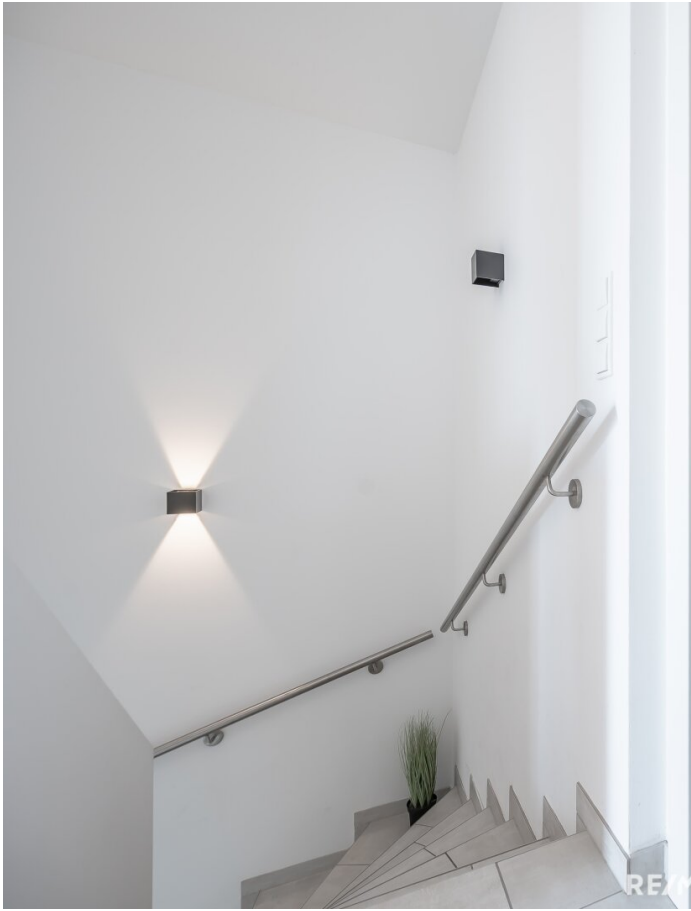












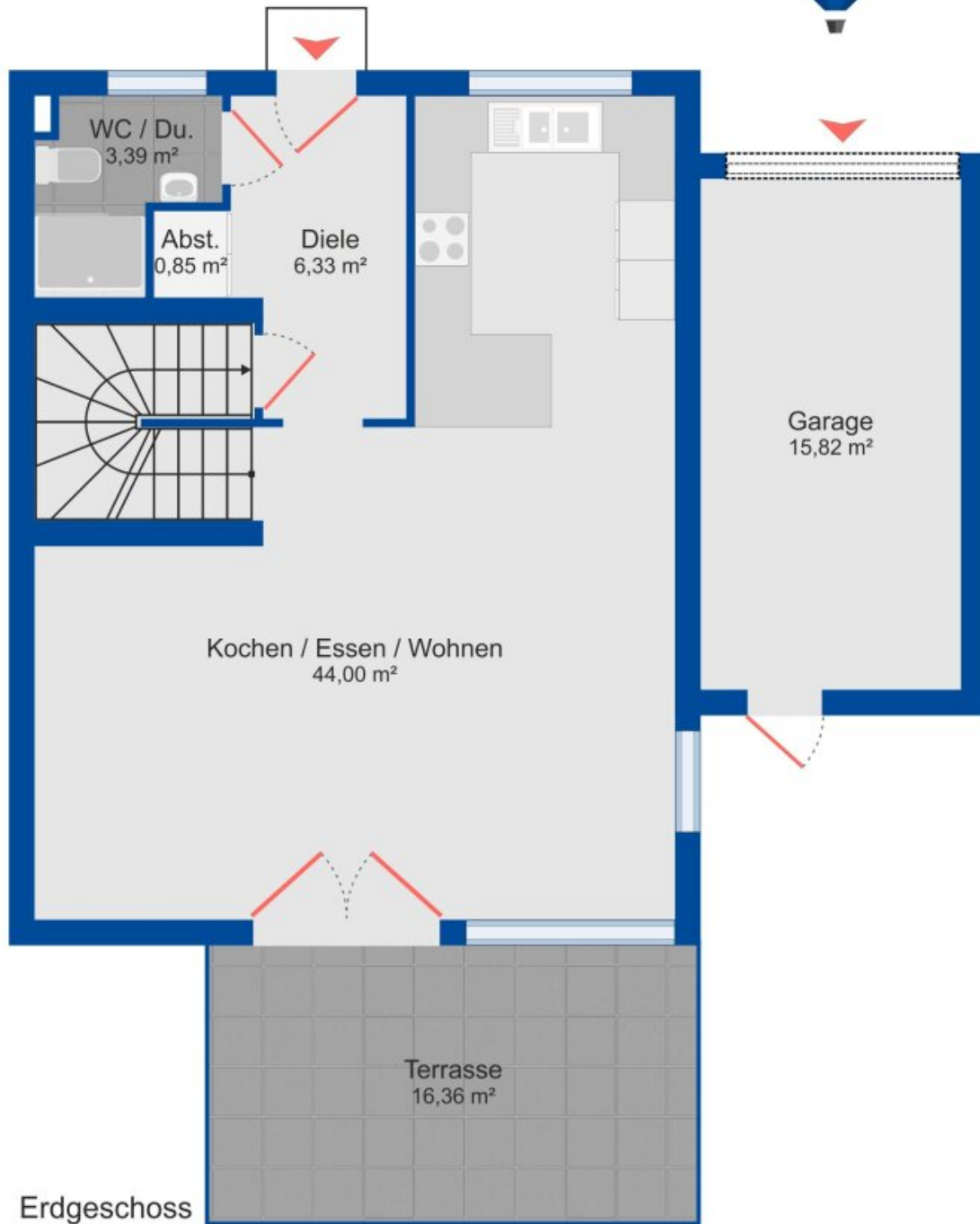




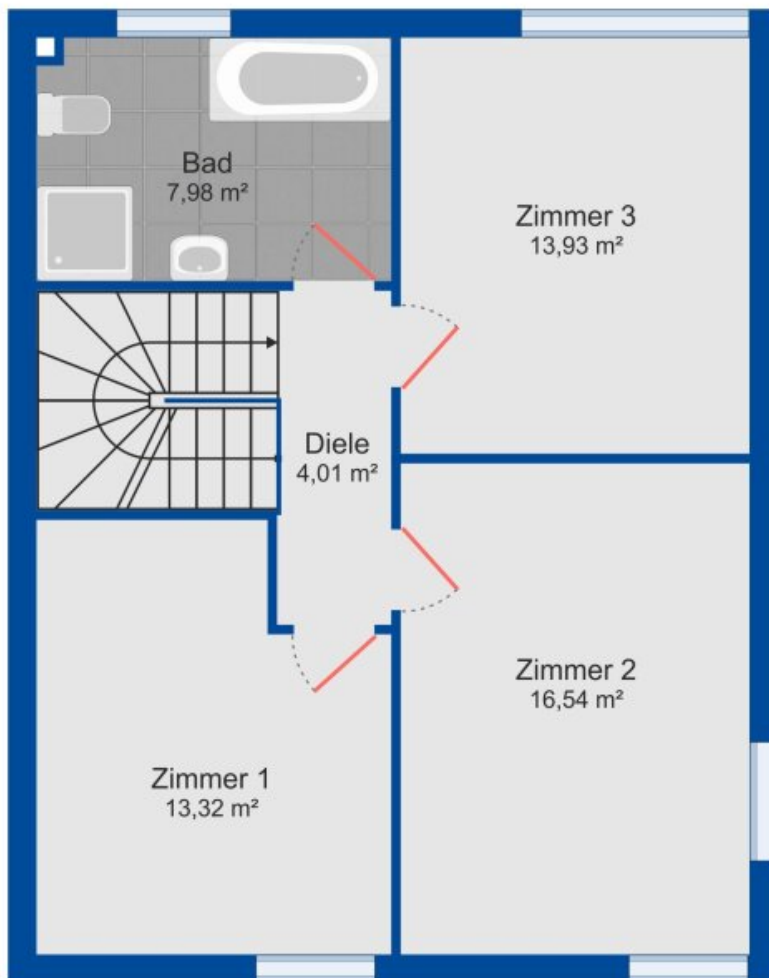




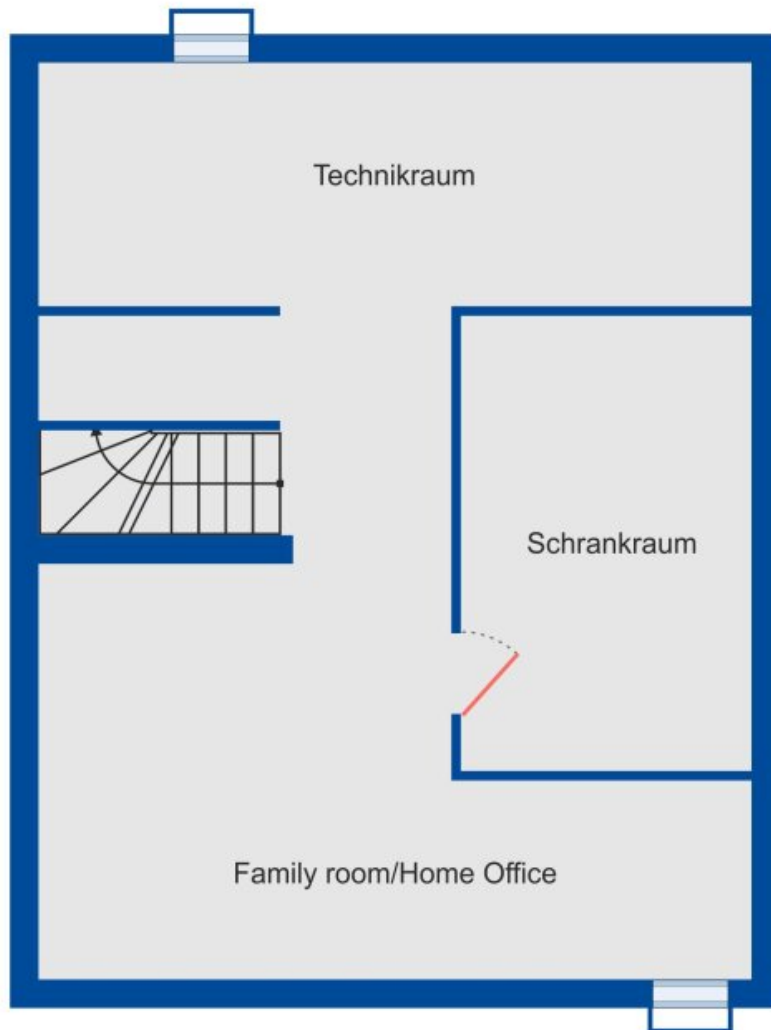








Obergeschoss



Untergeschoss



## Objektbeschreibung

Neuwertige Doppelhaushälfte in Oberwaltersdorf:

5,5 Zimmer, Wohnkeller, großzügige Terrassen, Garten, direkter Seezugang!

Wo Familien glücklich sind:

### Ein Zuhause zum Ankommen – Raum für Familie, Alltag und besondere Momente

Hier wohnen Sie dort, wo andere ihre Freizeit verbringen – und genießen dieses Gefühl das ganze Jahr über. Ob blühender Frühling, warme Sommertage am See oder farbenfroher Herbst: Dieses Seevilla bietet auf rund XXXXX **m² Wohnfläche** ein durchdachtes Zuhause für Familien, die Großzügigkeit, Natur und Qualität schätzen.

Das Haus wurde in **hochwertiger Ziegelmassivbauweise** errichtet und mit einem modernen **Flachdach** ausgeführt – zeitlos in der Architektur, langlebig in der Substanz. Unterschiedliche, sorgfältig gewählte Bodenbeläge aus **Parkett, Fliesen und Stein** unterstreichen den wohnlichen wie auch funktionalen Charakter (Wohnräume, Bäder, Keller etc.) der Räume.

Im Erdgeschoss bildet der **offen gestaltete Wohn-Ess-Bereich das Herz des Hauses**. Große Terrassenschiebetüren öffnen den Raum zur Terrasse, in den Garten und zum See und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Hier ist Platz für gemeinsames Leben – für Mahlzeiten mit den Lieben, Gespräche und entspannte Stunden im Familienalltag.

Die offen angebundene **Einbauküche** ist mit **hochwertigen Geräten**, teilweise in Edelstahl, ausgestattet und fügt sich elegant in den Wohnbereich ein. Ein kleiner Barbereich bietet Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder ein schnelles Frühstück zwischendurch – praktisch, kommunikativ und stilvoll zugleich.

Die Terrasse ist klar zониert: Ein **Lounge-Bereich** lädt zum Entspannen ein, während ein separater **Essbereich im Freien** ideale Voraussetzungen für Outdoor-Kulinarik, Grillabende und gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet – mit Blick ins Grüne und auf den See.

Im Obergeschoss befindet sich ein **großzügiges Elternschlafzimmer** mit direktem Ausgang auf die Terrasse und einem wunderschönen Ausblick auf den See. Zwei weitere helle Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und bieten jeweils einen angenehmen Blick auf See und ins Grüne.

Das stilvolle Bad überzeugt mit **Walk-in-Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken** und ist funktional wie ästhetisch auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt.

Bereits im Eingangsbereich des Hauses steht ein **Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche** zur Verfügung – ein durchdachtes Detail für Alltag und Besuch.

Ein besonderes Highlight ist der **Wohnkeller**, der weit mehr bietet als klassische Nutzfläche. Hier findet sich ausreichend Platz für einen großzügigen **Family-Room im amerikanischen Stil** – ideal zum Fernsehen, Entspannen und Chillen. Zusätzlich stehen Flächen für einen **ausgestatteten Schrankraum**, Sauna, Fitnessgeräte oder ein ruhiges Homeoffice zur Verfügung. Selbstverständlich sind auch funktionale Bereiche wie Lager- und Abstellräume, Technikraum sowie Platz für Waschmaschine und Trockner sinnvoll integriert.

## Ausstattung & Technik

Auch technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand und zukunftsorientiert ausgestattet. Beheizt wird über eine **moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe** in Kombination mit **Fußbodenheizung**, die in allen Wohnbereichen für angenehme, gleichmäßige Wärme sorgt. Eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** trägt ganzjährig zu einem gesunden Raumklima bei, während eine **Klimaanlage** an warmen Tagen zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Eine **Photovoltaikanlage mit 2 kWp** unterstützt die Energieversorgung des Hauses und speist unter anderem die Heizung sowie die **E-Ladestation für Elektrofahrzeuge** mit einer Leistung von **11 kW** – ideal für zeitgemäße Mobilität.

Für Sicherheit sorgen eine **Alarmanlage** sowie **Sicherheitskameras**. Auch die digitale Infrastruktur ist bestens vorbereitet: Eine **Glasfaseranbindung** ermöglicht schnelles und stabiles Internet – ideal für Homeoffice, Streaming und moderne Haushalte.

Eine genaue Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann angefordert werden.

Schreiben Sie mir gerne für ein **VIDEO von Haus und Garten!**

## Größen & Maße

Gesamtgrundstücksfläche: 373m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 110m<sup>2</sup>

Wohnkeller: 57,01m<sup>2</sup>

Terrassen:

EG 27,86m<sup>2</sup>

OG: 25,91m<sup>2</sup>

Garage: 15,94m<sup>2</sup>

Allgemeinanteil:

8/196 Anteilen an Schwimmteich Nr 5 / EZ1826, KG 04105; Grundstück 983/49

1/80 Anteil an Allgemeinfläche Giardino EZ1815, KG 04105; Grundstücke 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55

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

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap