

**Exklusive Villa: 12 Zimmer, Garten, Terrasse, Pool, Sauna,  
Solarium - Luxus pur für 4,5 Mio €!**



aus Gründen der Diskretion wird hier nur ein Beispielbild gezeigt

**Objektnummer: 7939/2300162811**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	452,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	4.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Schuh**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410014

*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exklusiven Villa in Oberwaltersdorf, Niederösterreich, die keine Wünsche offen lässt. Mit einem Kaufpreis von 4.500.000 Euro bietet diese neuwertige Traumimmobilie auf großzügigen 452 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Wohngefühl der Extraklasse.

Die Villa besticht durch insgesamt 12 geräumige Zimmer, die viel Platz für Familie, Gäste und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Fünf moderne Bäder und vier separate WCs sorgen für höchsten Komfort und Flexibilität im Alltag. Die Raumgestaltung ist durchdacht und hochwertig, mit eleganten Fliesen und warmem Parkettboden, die in Kombination mit der Fußbodenheizung ein behagliches Wohnambiente schaffen.

Genießen Sie gemütliche Stunden am Kamin oder bereiten Sie kulinarische Highlights in der top ausgestatteten Einbauküche zu, die als offene Wohnküche konzipiert ist und den Wohnbereich harmonisch ergänzt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse und den Balkon, die einen herrlichen Grünblick bieten – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder Gäste zu empfangen.

Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen und Erholen ein, während Ihnen zwei Balkone und eine großzügige Terrasse zahlreiche Möglichkeiten bieten, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

Die Lage könnte nicht besser sein: Trotz der ruhigen, grünen Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Zudem sind wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke und Bäckerei schnell erreichbar, was den Alltag besonders angenehm gestaltet.

Diese Villa in Oberwaltersdorf vereint Luxus, Komfort und eine erstklassige Lage – eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die ein stilvolles und großzügiges Zuhause in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Juwel und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <6.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap