

## KAUFANBOT LIEGT VOR



Pool\_Muster

**Objektnummer: 3814/703**

**Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX  
GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3701 Oberthorn
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	615.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

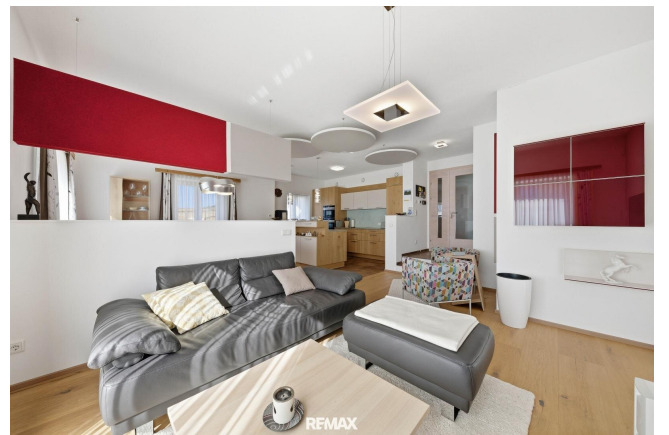
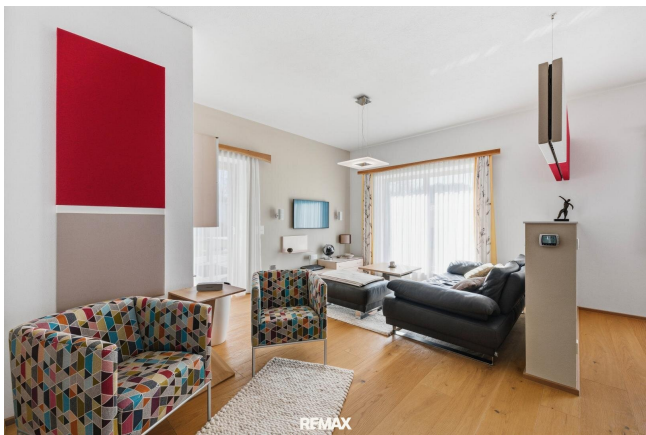


**MBA Jasmina Ibrahimbegovic**

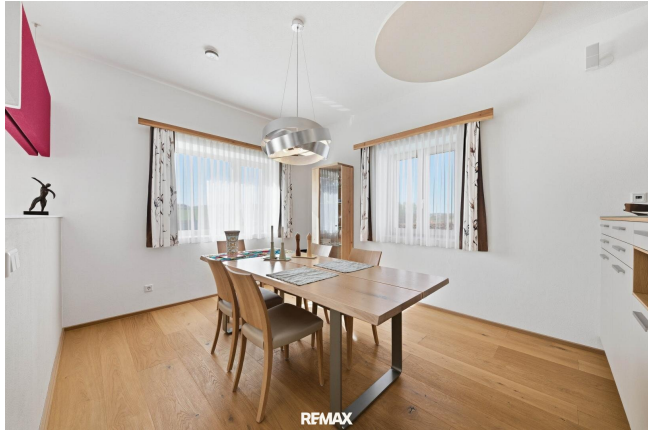
Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD  
Anton Ehrenfried Straße 7a  
2020 Hollabrunn

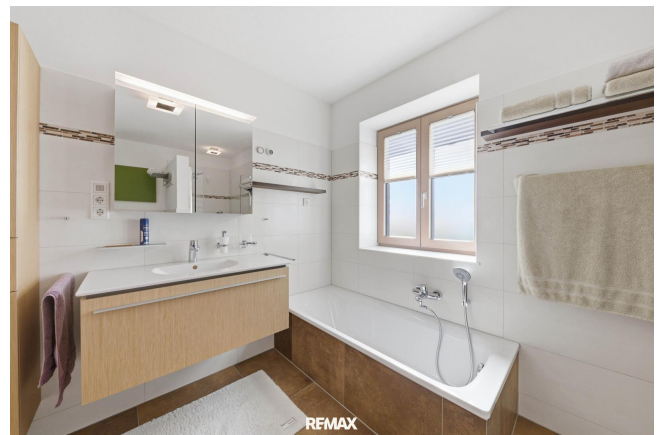
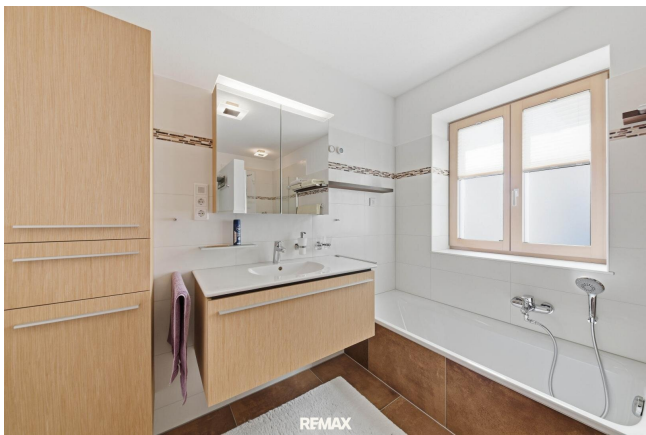


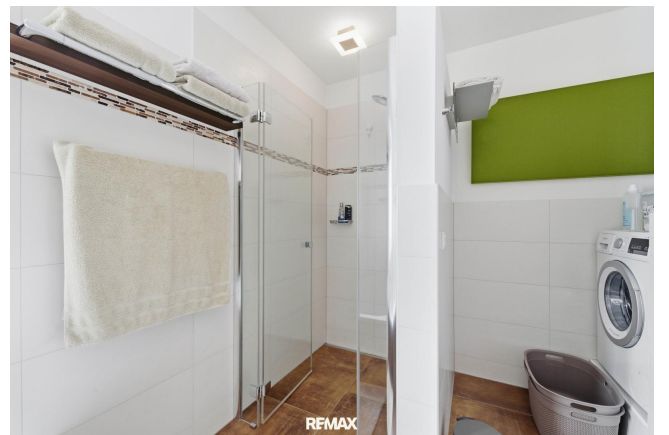
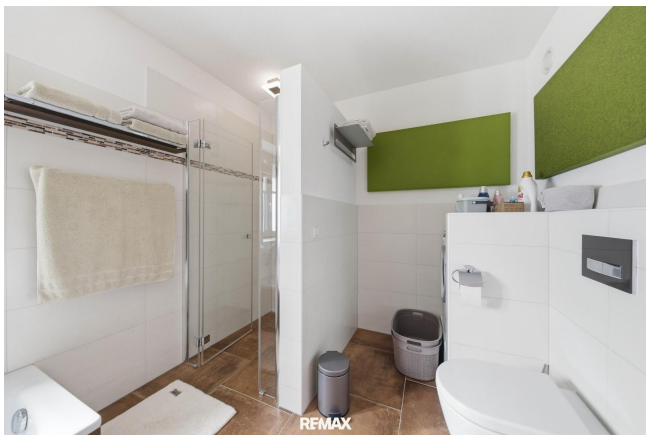


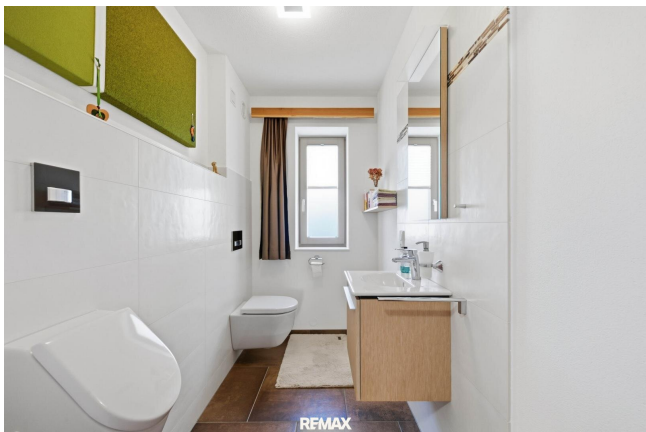


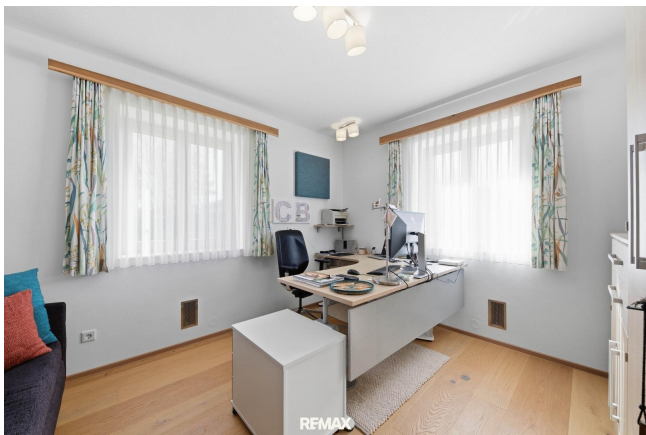


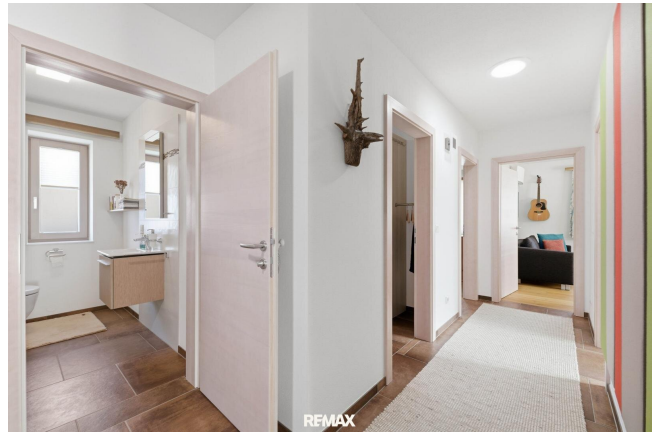


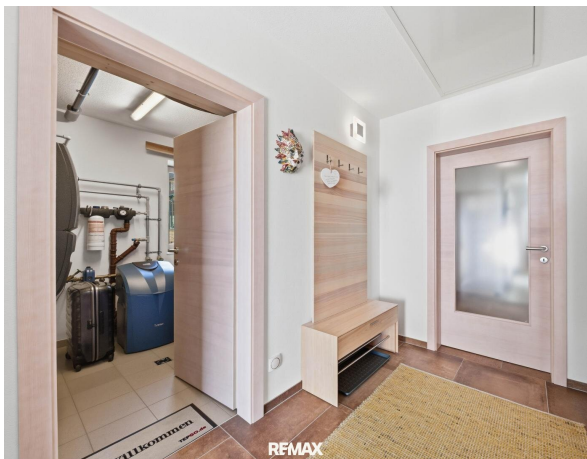


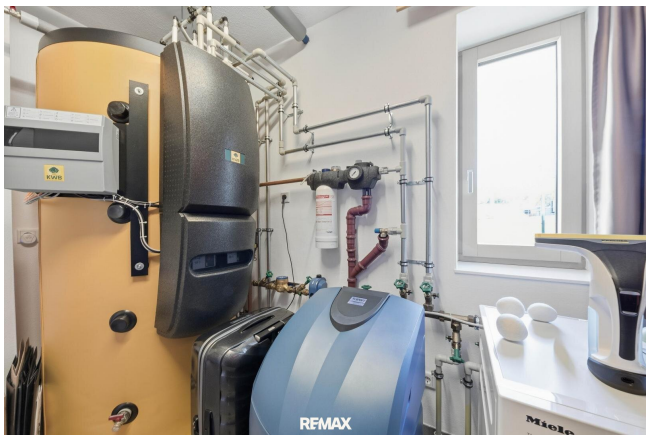


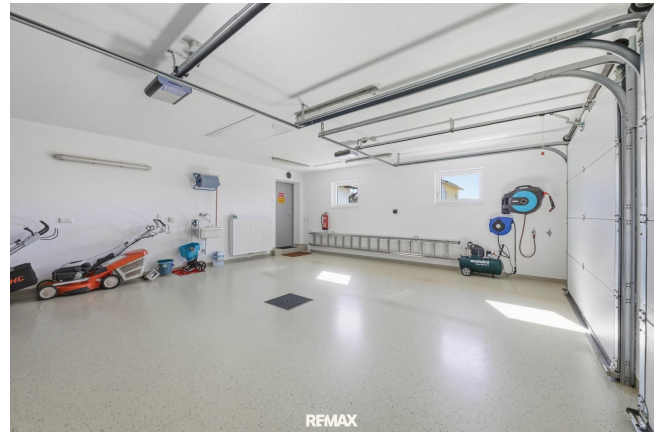








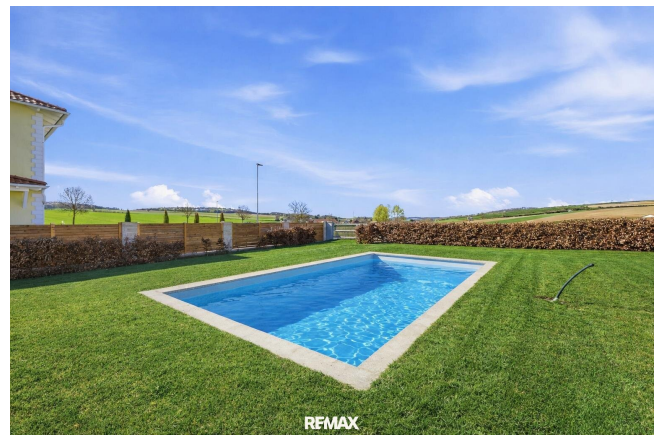


















REMAX

## Objektbeschreibung

Exklusiver Familienwohnsitz mit High-End-Komfort – Moderne Architektur, technologische Perfektion, erstklassige Wohnqualität!

Willkommen in einer Liegenschaft, die durch ihre Wertigkeit, ihre Ausstrahlung und ihre durchgängige Qualität begeistert.

Zum Verkauf gelangt diese neuwertige, moderne Liegenschaft in Oberthern nahe Hollabrunn. Die Region im idyllischen Weinviertel hat sich in den vergangenen Jahren zu einem Geheimtipp für anspruchsvolle Immobiliensuchende entwickelt, die die Vorzüge eines privaten Rückzugsortes in angenehmer Nähe zur Großstadt zu schätzen wissen. Die charmante Ortschaft Oberthern ist idyllisch im sonnigen Weinviertel gelegen und besticht durch ihre naturnahe Umgebung. Die Region zeichnet sich durch ihre sanft hügelige Landschaft, ein vielfältiges Angebot an Wander- und Radwegen sowie ihre kulinarischen Besonderheiten aus und bietet damit hervorragende Voraussetzungen für Erholung und eine aktive Freizeitgestaltung.

Dieses Objekt überzeugt durch eine gelungene Kombination aus höchster Bauqualität, Großzügigkeit sowie einem harmonisch abgestimmten Material-, Farb- und Lichtkonzept. Das exklusive Domizil besticht durch seine klassische Architektur, ein flexibles und vielseitiges Raumangebot sowie eine zeitlose Ausstattung mit hochwertigen Materialien, modernen technischen Raffinessen und zahlreichen Annehmlichkeiten.

So entsteht ein stilvolles Wohnambiente, das Behaglichkeit und höchsten Wohnkomfort auf besondere Weise vereint. Wenn Sie auf der Suche nach einer Rückzugsoase fernab des hektischen Alltags sind, in der Sie Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität genießen können, bietet Ihnen dieses beeindruckende Anwesen die ideale Gelegenheit.

Die Liegenschaft verfügt über eine Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem liebevoll gepflegten Grundstück mit einer Größe von rund 1.512 m<sup>2</sup>. Sie vereint großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität und bietet ein harmonisches Gesamtbild, das keine Wünsche offenlässt.

In diesem lichtdurchfluteten Bungalow mit durchdachter, funktionaler Raumaufteilung eröffnet sich ein wahres Wohnparadies für die gesamte Familie. Die Raumeinteilung ist auf einer großzügigen Ebene klar und rational konzipiert sowie bis ins kleinste Detail durchdacht. Bereits der einladende, großzügig gestaltete Eingangsbereich vermittelt ein besonderes Wohngefühl und führt in ein durchdachtes und harmonisches Wohnerlebnis. Von hier aus gelangen Sie in den gepflegten Wohn- und Essbereich sowie in die neuwertig ausgestattete Markenküche. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse und in den sonnigen Garten, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Raumhöhe im Wohnbereich (ca. 2,80 m), die ein besonders offenes und luftiges Raumgefühl schafft und den Wohnkomfort auf ein sehr angenehmes Niveau hebt.

Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Toilette sowie eine separate Toilette. Ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Schrankraum ergänzen das Raumangebot auf ideale Weise. Die beiden letztgenannten Räume lassen sich bei Bedarf flexibel auch als Kinderzimmer bzw. als Kabinett und Kinderzimmer nutzen und bieten somit eine hohe Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Besondere Ausstattungsmerkmale wie hochwertige Bodenbeläge im Innen- und Außenbereich, eine unverbaubare Rundumaussicht auf die Weinviertler Landschaft sowie der liebevoll gepflegte Garten mit bereits vorbereitetem Outdoor-Naturpool (Fertigstellung notwendig)

verleihen dieser Liegenschaft einen exklusiven und zugleich einladenden Charakter.

Die weitläufige Terrasse schafft ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ob entspannte Grillabende oder ruhige Momente auf der Sonnenterrasse mit einem Glas Wein, hier genießen Sie höchste Lebensqualität in privater Atmosphäre. Besonders stimmungsvoll sind die Abendstunden, wenn sich der Sonnenuntergang in voller Pracht erleben lässt und eine einzigartige, romantische Kulisse schafft.

Vor dem Haus sowie im Bereich der Garage stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung. Der sonnige, traumhaft angelegte Garten rundet das Gesamtbild ab und bietet einen perfekten Rückzugsort, um dem Alltag zu entfliehen und die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Zusätzlichen Komfort bieten die großzügigen Nebengebäude, darunter eine Doppelgarage, ein Abstellraum bzw. eine Werkstatt sowie ein separater Technikraum, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Ausstattung & technische Highlights:

- Effiziente Pelletsheizung von KWB (Verbrauch ca. 2.600 kg/Jahr bei 24 °C Raumtemperatur inkl. Warmwasser) samt Lagerraum mit ca. 5.200 kg

Fassungsvermögen

- Kontrollierte Wohnraumlüftung (stufenlos regulierbar) mit Feuchte- und Wärmerückgewinnung von Hoval
- Split-Klimaanlage von Daikin
- Wasserenthärtungsanlage von BWT
- Zentrale Staubsaugeranlage von Disan
- Alarmanlage mit verdeckten Fenster- und Türkontakten (inkl. Nebentüren)
- Wand- und Fußbodenheizung von Variotherm
- Hochwertiger Kalk-Klimaputz (Baumit) zur optimalen Feuchtigkeitsregulierung
- Holz-Alu-Fenster von Internorm
- Elektrische Raffstores mit Tageslichtlamellen (RetroLux) von Schlotterer
- Edler Eichenparkettboden (gehobelt, gebürstet und geölt) von Weitzer Parkett
- Hochwertige Küche in Echtholz furniert von EWE, ausgestattet mit höhergestellten Siemens-Geräten (Geschirrspüler, Backofen, Dampfgarer)
- Schlafzimmersausstattung aus Zirbenholz von Anrei
- Biohort-Gerätehaus im Außenbereich
- Vorbereitung für einen Naturpool (Kittenberger)

- Regenwasserzisterne (ca. 10.000 Liter, Beton) mit Überlauf in einen Sickerschacht
- Echtholz-Innentüren von Hartl-Haus
- Tageslichtspots (Solatube) in Flur und Diele
- Akustikpaneele von Blaha Büromöbel
- Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet
- Erweiterte Terrasse
- Smarte WLAN-Anbindung für Heizung, Klimaanlage und Raffstores
- Beheizbare Garage (Heizkörper und Wandheizung)
- Parkplätze vor dem Haus
- Sehr gepflegter Zustand, stets ordnungsgemäß gewartet, ausschließlich hochwertige Materialien, keinerlei Reparaturstau

#### Zur Lage:

Oberthern ist ein kleiner, ruhiger Ort im Weinviertel in Niederösterreich und gehört zur Gemeinde Heldenberg. Die Umgebung ist ländlich geprägt, mit vielen Weingärten und landwirtschaftlichen Flächen. Der Ort bietet vor allem Ruhe und Natur; für Einkäufe und Dienstleistungen orientiert man sich meist an nahegelegenen Orten Großweikersdorf oder Hollabrunn. Insgesamt eignet sich Oberthern besonders für Menschen, die ein entspanntes Leben am Land schätzen.

Hollabrunn verfügt über eine solide Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, sozialen Einrichtungen und kulturellen Angeboten. Besonders hervorzuheben ist die Rolle als Bildungszentrum mit zahlreichen Schulen und modernen Einrichtungen. Auch die Verkehrsanbindung ist gut: mit Bahn (S3 Richtung Wien), Busverbindungen und Straßenanschluss ist die Stadt sowohl für Pendler als auch regional sehr gut erreichbar.

Genießen Sie das Leben in einer Immobilie, die Ihren Ansprüchen in jeder Hinsicht gerecht

wird und höchsten Wohnkomfort bietet. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Kontaktaufnahme zur Verfügung, um Ihnen diese attraktive Liegenschaft im Detail zu präsentieren.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <5.000m  
Polizei <5.000m  
Post <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap