

Ihr neues Zuhause mit privatem Seezugang in Oberwaltersdorf



Objektnummer: 311139

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

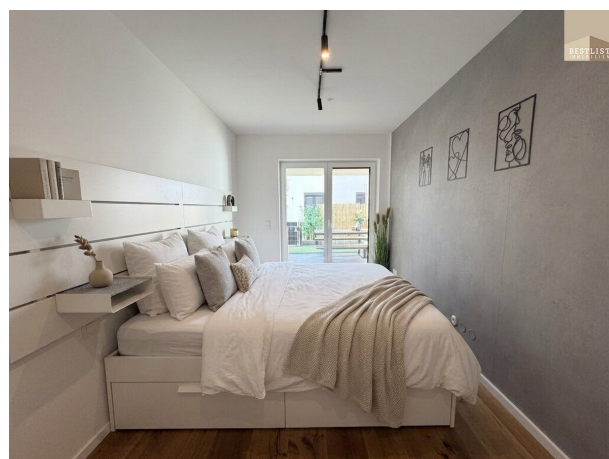
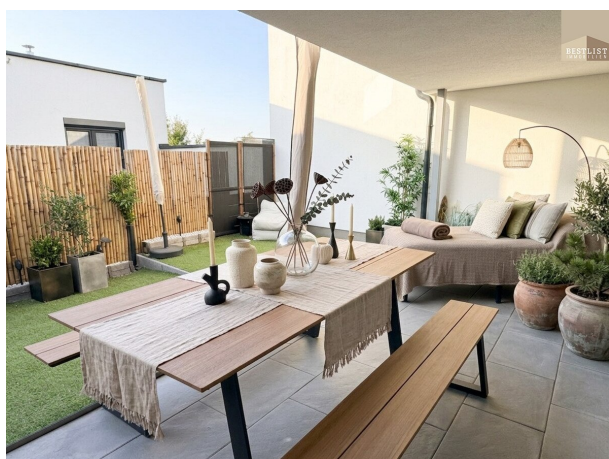
Adresse	Trappenfeldsee
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	22,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	129,70 €
Sonstige Kosten:	105,10 €
Provisionsangabe:	

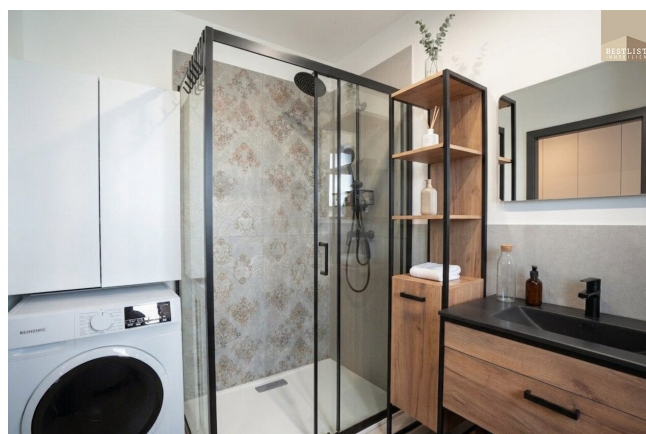
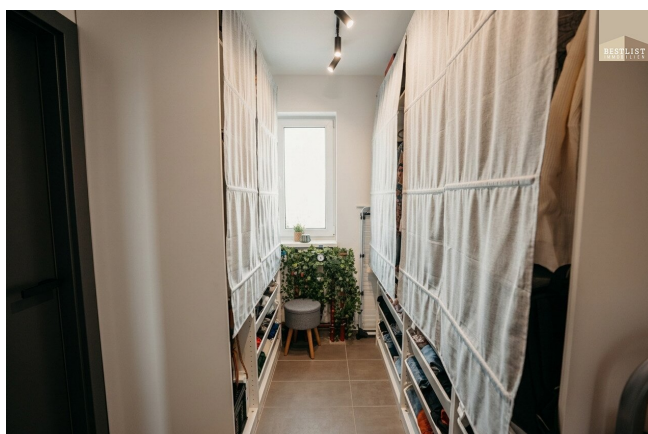
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

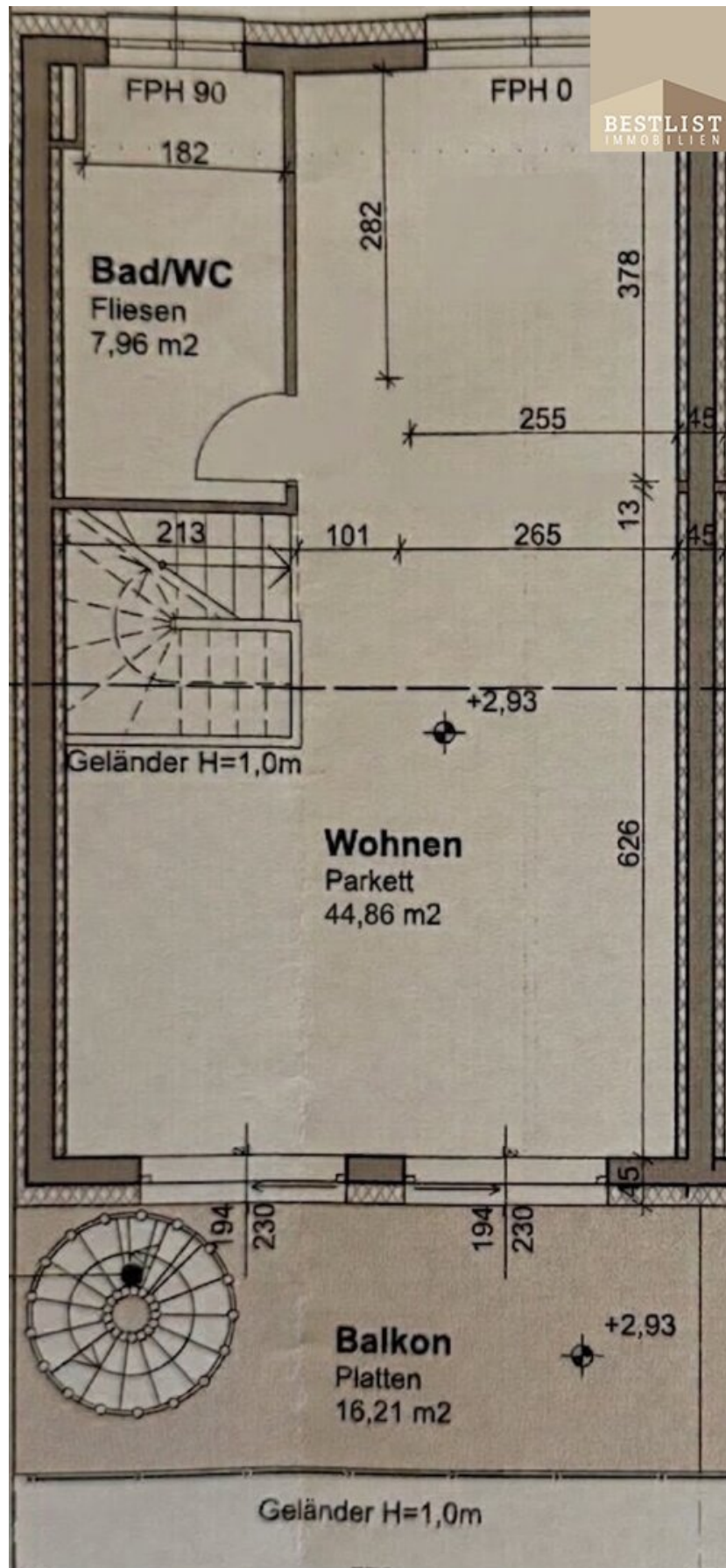


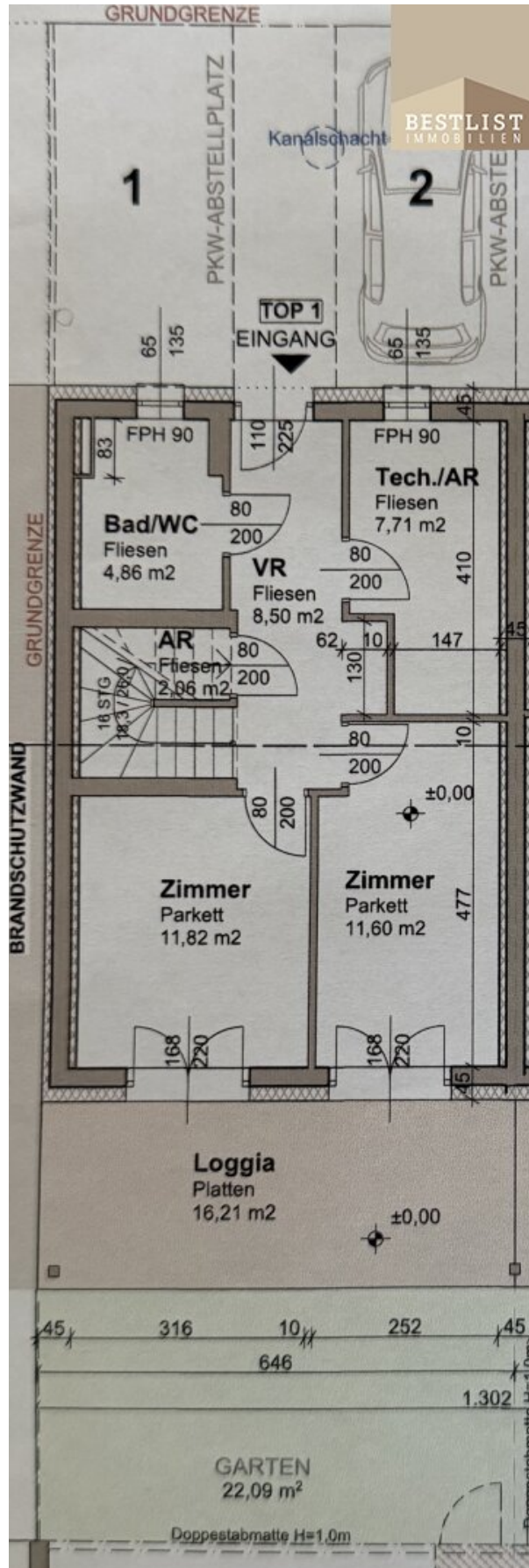












Objektbeschreibung

Manche Immobilien überzeugen durch ihre Ausstattung, andere durch ihre Lage. Dieses **exklusive Haus** vereint beides und schafft einen Ort, an dem **modernes Wohnen**, **außergewöhnliche Lebensqualität** und **Erholung direkt vor der Haustüre** perfekt harmonisieren.

In einer der **begehrtesten Wohnlagen Oberwaltersdorfs** erwartet Sie ein hochwertiges Zuhause aus dem **Baujahr 2021**, das mit einer durchdachten Raumaufteilung und exklusiven Ausstattungsdetails begeistert. Ob entspannte Stunden auf dem großzügigen Balkon, gemeinsame Sommerabende im eigenen Garten oder ein Sprung in den **privaten See** nach einem langen Arbeitstag – hier wird jeder Tag zu einem besonderen Erlebnis.

Highlights

- **Privater Seezugang**
- **Genehmigte Dachterrasse** als Erweiterungsmöglichkeit
- **Hochwertige DAN-Küche** mit **AEG-Einbaugeräten**
- **Panasonic-Wärmepumpe**
- **Überdachter Balkon** mit **elektrisch gesteuertem Lamellendach**
- **Klimaanlage**

Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit einem **maßgefertigten Garderoben- und Schuhschrank**, der nicht nur viel Stauraum bietet, sondern den hochwertigen Charakter des Hauses bereits erahnen lässt. **Edle Echtholzböden**, moderne Innentüren und ein durchgängiges Designkonzept verleihen dem gesamten Haus eine elegante und zugleich wohnliche Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei helle Zimmer, die sich flexibel als **Kinderzimmer**, **Schlafzimmer oder Homeoffice** nutzen lassen. Große Fensterflächen schaffen **lichtdurchflutete Räume** und ermöglichen den **direkten Zugang auf die überdachte Terrasse und in den Garten**. Das kompaktere der beiden Badezimmer überzeugt mit einer **modernen Walk-in-Dusche**, stilvollen Armaturen und hochwertigen Materialien. Hier befinden sich außerdem ein WC sowie der Waschmaschinenanschluss. Ergänzt wird diese Ebene durch den **Schrankraum** und einen praktischen **Abstellraum unter der Treppe**.

Über die Treppe gelangen Sie in das **Herzstück des Hauses** – den offen gestalteten **Wohn-, Ess- und Kochbereich**. Hier verschmelzen modernes Design und Wohnkomfort zu einem Raum, in dem Familie und Freunde zusammenkommen. Die **exklusive DAN-Küche** mit **hochwertiger Keramik-Arbeitsplatte**, Kochinsel und **AEG-Einbaugeräten** lässt keine Wünsche offen und wird schnell zum Mittelpunkt des täglichen Lebens. Große Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den **großzügigen Balkon**, der mit seinem **elektrisch steuerbaren Lamellendach** einen geschützten Lieblingsplatz bietet. Hier genießen Sie die **Nachmittagssonne** sowie den **Blick Richtung See** – ein Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Ebenfalls auf dieser Wohnebene befindet sich das **großzügige Hauptbadezimmer**, das mit einer **bodengleichen Walk-in-Dusche**, einer **Badewanne**, einem **WC**, hochwertigen Armaturen und einer modernen, zeitlosen Gestaltung überzeugt.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen die **Panasonic-Wärmepumpe**, eine **Klimaanlage**, **3-fach verglaste Fenster**, **elektrische Außenrollläden** sowie **maßgefertigte Fliegengitter**. Dank der **energieeffizienten Bauweise** profitieren Sie von **niedrigen Betriebskosten** und einem hohen Maß an Wohnkomfort. Ein **Glasfaseranschluss** befindet sich bereits in der Straße und bietet beste Voraussetzungen für schnelles Internet.

Ein weiteres Highlight ist die bereits **genehmigte Dachterrasse**. Sie eröffnet Ihnen die Möglichkeit, zusätzlichen Freiraum ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Das **absolute Alleinstellungsmerkmal** dieser Immobilie ist jedoch der **private Seezugang**. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Wasser. Ob eine **morgendliche Schwimmeinheit**, entspannte Nachmittage mit der Familie oder ein gemütlicher Abend am See – hier genießen Sie eine **Lebensqualität**, die nur wenige Wohnanlagen bieten können.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch **zwei PKW-Stellplätze** sowie die bereits **genehmigte Möglichkeit zur Errichtung eines Carports**.

Die Bilder wurden teilweise mit **KI** bearbeitet.

Lage & Infrastruktur

Oberwaltersdorf zählt zu den **begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien**. Die Kombination aus **naturnahem Wohnen**, **privatem Seezugang**, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer **ausgezeichneten Infrastruktur** macht diesen Standort besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Restaurants sowie Golfplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** erreichen Sie **Baden, Wien und Wiener Neustadt** in kurzer Zeit.

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 <1.250m
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 <1.750m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap