# 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 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 22,09 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 595.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 129,70 € |
| **Sonstige Kosten:** | 105,10 € |
| **Provisionsangabe:** | |

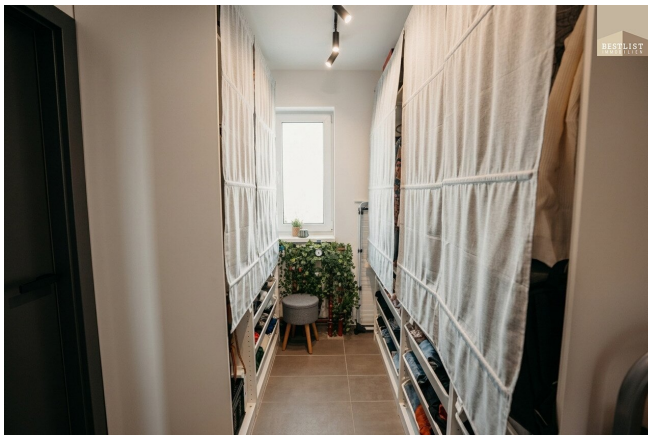
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Sostar**

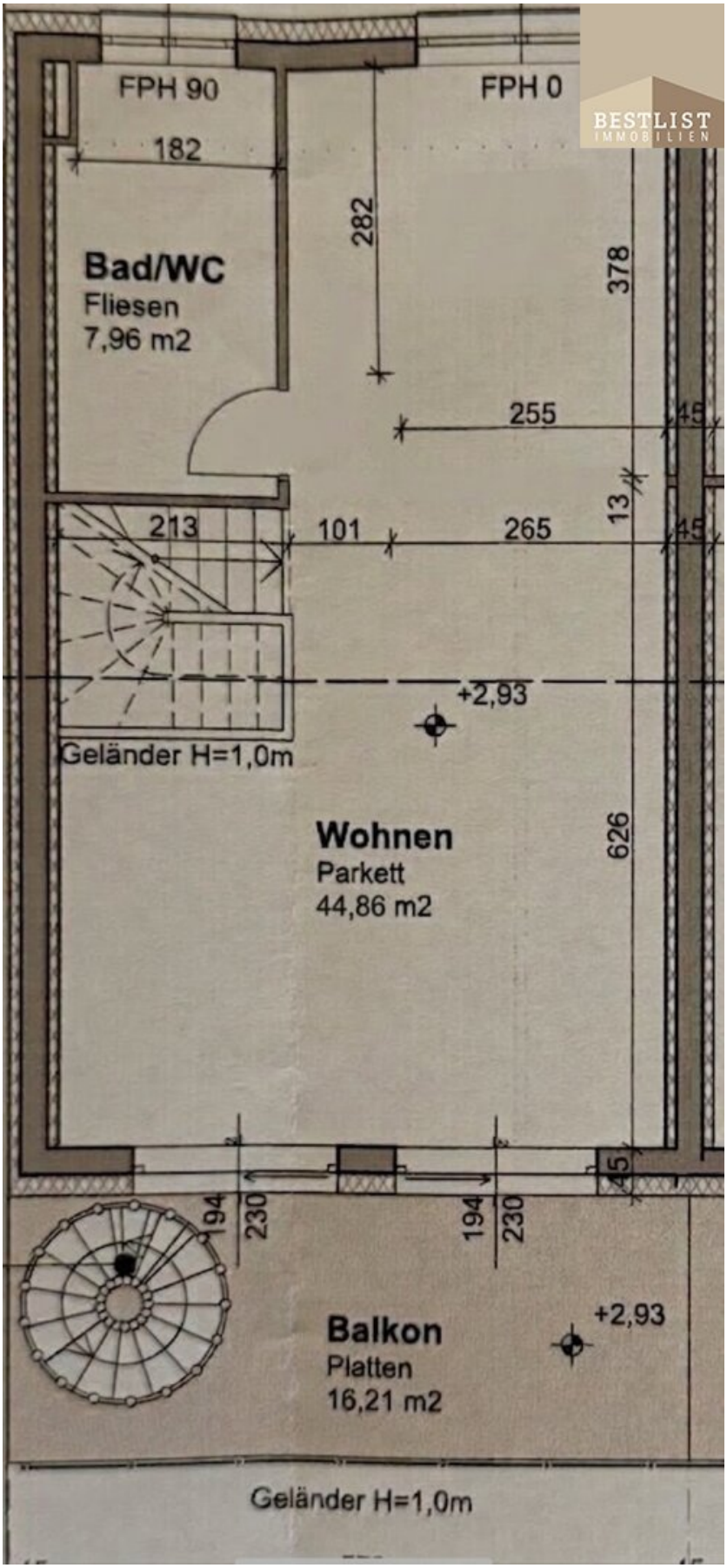
BESTLIST
IMMOBILIEN

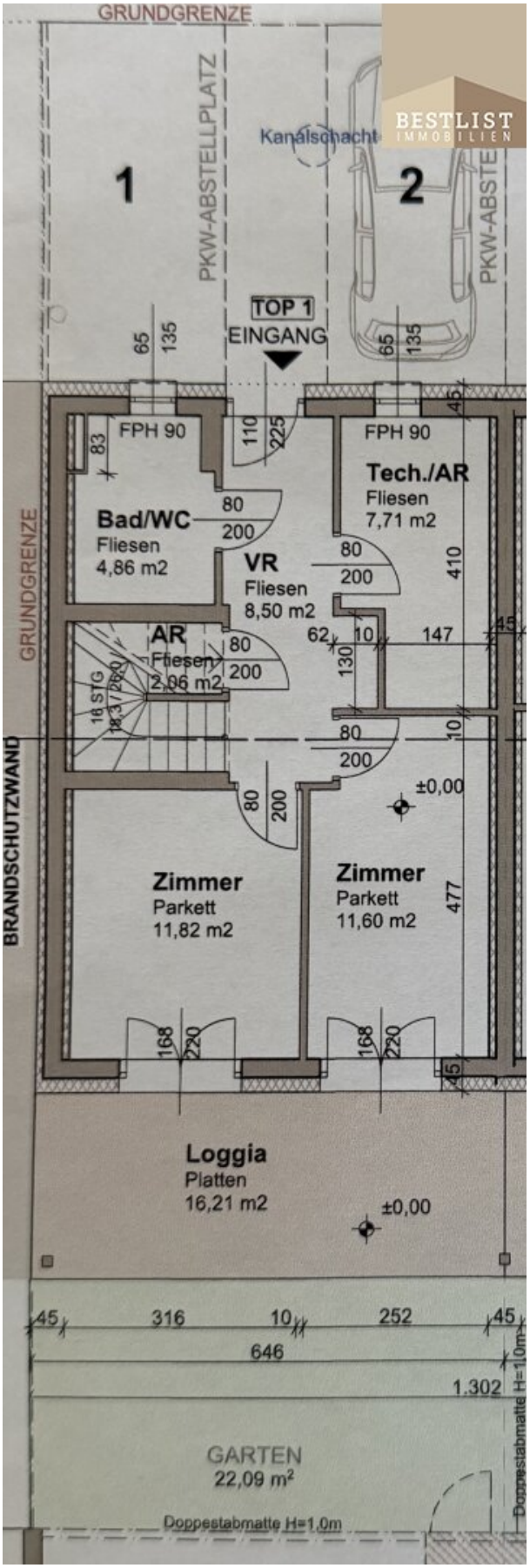
BESTLIST
IMMOBILIEN



BESTLIST
IMMOBILIEN

BESTLIST
IMMOBILIEN


FPH 90
FPH 0
182
282
378
Bad/WC
Fliesen
7,96 m2
255
45
13
213
101
265
45
+2,93
Geländer H=1,0m
Wohnen
Parkett
44,86 m2
626
45
194
230
194
230
Balkon
Platten
16,21 m2
+2,93
Geländer H=1,0m


GRUNDGRENZE
BESTLIST IMMOBILIEN
1
2
PKW-ABSTELLPLATZ
Kanalschacht
TOP 1
EINGANG
FPH 90
FPH 90
Bad/WC
Fliesen
4,86 m2
VR
Fliesen
8,50 m2
Tech./AR
Fliesen
7,71 m2
AR
Fliesen
2,06 m2
16 STG
GRUNDGRENZE
BRANDSCHUTZWAND
Zimmer
Parkett
11,82 m2
Zimmer
Parkett
11,60 m2
±0,00
Loggia
Platten
16,21 m2
GARTEN
22,09 m²
Doppestabmatte H=1,0m

# 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 harmonieren.

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**.

## 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.

**Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz**

*Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.*[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[1]WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026, https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte

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