Beeindruckende Immobilie mit ca.600m2 Wohnfläche, Belagsfertig!



Einfahrt

Objektnummer: 7512/224

Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	599,01 m²
Nutzfläche:	864,46 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	737,01 m²
Keller:	90,64 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53

Provisionsangabe:

162.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ildiko E Horvath BA

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development































Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exklusiven Villa der Extraklasse in 2522 Oberwaltersdorf, Niederösterreich.

Diese beeindruckende Immobilie bietet mit 599,01 m² Wohnfläche ein unvergleichliches Wohngefühl auf höchstem Niveau und erfüllt alle Ansprüche an Luxus, Komfort und Stil.

Die Villa besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 10 Zimmern, die Ihnen und Ihrer Familie oder Gästen ein Maximum an Freiraum und Privatsphäre bieten. Als Erstbezug erwartet Sie ein modernes, hochwertig ausgestattetes Domizil, das keine Wünsche offenlässt.

Die 4 eleganten Bäder verfügen jeweils über Fenster und bieten mit ihren stilvollen Designs eine Wohlfühloase für jeden Tag. Insgesamt stehen Ihnen 5 WCs zur Verfügung, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Genießen Sie den herrlichen Seeblick, Fernblick und Grünblick von Ihrem Südbalkon und den zwei sonnigen Terrassen – ein perfekter Ort zum Entspannen, Feiern oder einfach zum Genießen der Natur und der Ruhe. Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für Ihre persönlichen Gartenträume.

Baudaten Grundstück 1014m2

Grundstücksgröße 1014m2

Bebaute Fläche 277m2 / 27,3 %

Brutto Geschoßfläche 865m2

2.Kellergeschoß 91m2

Kellergeschoß 257m2

Erdgeschoß 257m2

Obergeschoß 257m2

Garage 45m2 Feinstein Vorplatz PKW 68m2 Betonpflaster

Komfort wird in dieser Villa großgeschrieben: Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, während die Zentralheizung für effiziente Beheizung des gesamten Hauses sorgt.

Ein Personenaufzug verbindet alle Etagen barrierefrei und macht den Alltag besonders angenehm.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie drei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung – genügend Platz für Ihre Familie und Gäste. Darüber hinaus profitieren Sie von exklusiven Serviceleistungen wie Catering, Reinigungsservice und einem zuverlässigen Wachdienst, die Ihr Leben noch angenehmer und sicherer machen.

Die Lage könnte nicht besser sein: Eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Diese Villa in Oberwaltersdorf ist ein echtes Juwel für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem luxuriösen und komfortablen Zuhause mit traumhaftem Ausblick sind.

Der Kaufpreis von 4.500.000,00 € spiegelt die Exklusivität und den Wert dieser einzigartigen Immobilie wider.

Zögern Sie nicht, sich diesen Wohntraum zu erfüllen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Kontaktieren Sie Frau Ildiko E. Horvath BA T: +43/676-7740865 M: office@immobilienhorvath.at

Exklusiv Beauftrag!

English

Location

The property is located in 2522 Oberwaltersdorf, a municipality in Lower Austria. It is located in a quiet residential

area and faces southwest. In the immediate vicinity there are various facilities for daily needs.

The exclusivelocation offers premium qualities such as lake access, golf club, tennis, fitness, restaurant and shopping.

Description

Welcome to your new dream home in the idyllic community of Oberwaltersdorf in Lower Austria!

This stunning villa offers you everything you could want for a luxurious and

comfortable home. With a purchase price of €

4,500,000.00 this house is ideal for families looking for a lot of space and high-quality

finishes.

First occupancy is guaranteed, so you will be the first proud owner of this exquisite property. Take a

moment and let yourself be enchanted by the numerous advantages of this property. The house is located in a

quiet and green area and offers a magnificent view of the sea.

Here you can enjoy the beauty of nature every day and come to rest. The garden is perfectly landscaped and

offers plenty of space to relax, play or have a sociable barbecue with friends and family. In addition to the

picturesque surroundings, this villa also offers first-class facilities. The underfloor heating and central heating

ensure pleasant warmth in all rooms and the passenger elevator allows you to live comfortably and barrier-free

on all floors. The south-facing balcony and terrace invites you to sunbathe and offers a wonderful view of the lake.

The bathrooms are all equipped with windows, so you can enjoy the fresh air and the view of the greenery while

showering or bathing.

The house also offers 11 rooms, 5 toilets and 4 bathrooms, which is ideal for families or

guests.

The two garages and 3 parking spaces offer enough space for your vehicles and your guests' vehicles.

The location of this property is perfect for those who appreciate good transport links. The bus and train station

are in the immediate vicinity and allow you a quick and convenient connection to the surrounding cities and

towns. There are also plenty of options for those who like to walk. Nearby you will find everything you need for

your daily needs, such as a doctor, pharmacy, kindergarten, school, supermarket and bakery. Another advantage

of this property is the excellent service offered here. You can count on a catering service to deliver delicious meals

directly to your home. Shopping and cleaning services are also available to make your everyday life easier and give

you more time for the finer things in life.

Convinced? Then don't hesitate any longer and make an appointment today to view this fantastic house in

Oberwaltersdorf.

A life of luxury, comfort and relaxation awaits you here. We look forward to seeing you!

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <5.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap