Refugium direkt am Wasser



Objektnummer: 1819/114

Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	693,32 m²
Nutzfläche:	845,10 m²
Lagerfläche:	23,97 m²
Zimmer:	10
Bäder:	5
WC:	8
Balkone:	2
Terrassen:	2
Keller:	197,43 m²
Gesamtmiete	25.696,00 €
Kaltmiete (netto)	21.560,00 €
Kaltmiete	23.360,00 €
Betriebskosten:	1.800,00 €
USt.:	2.336,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

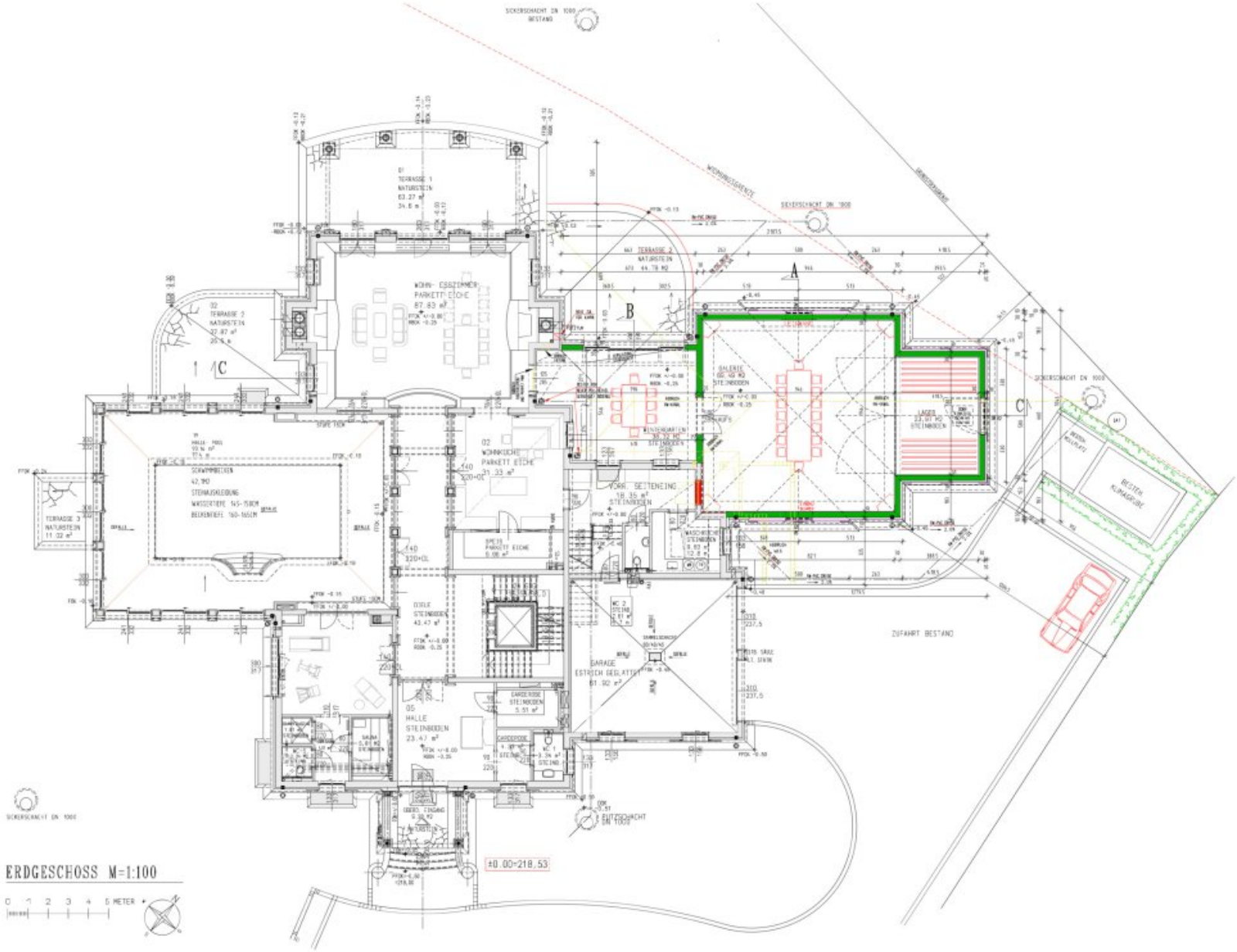
Ihr Ansprechpartner

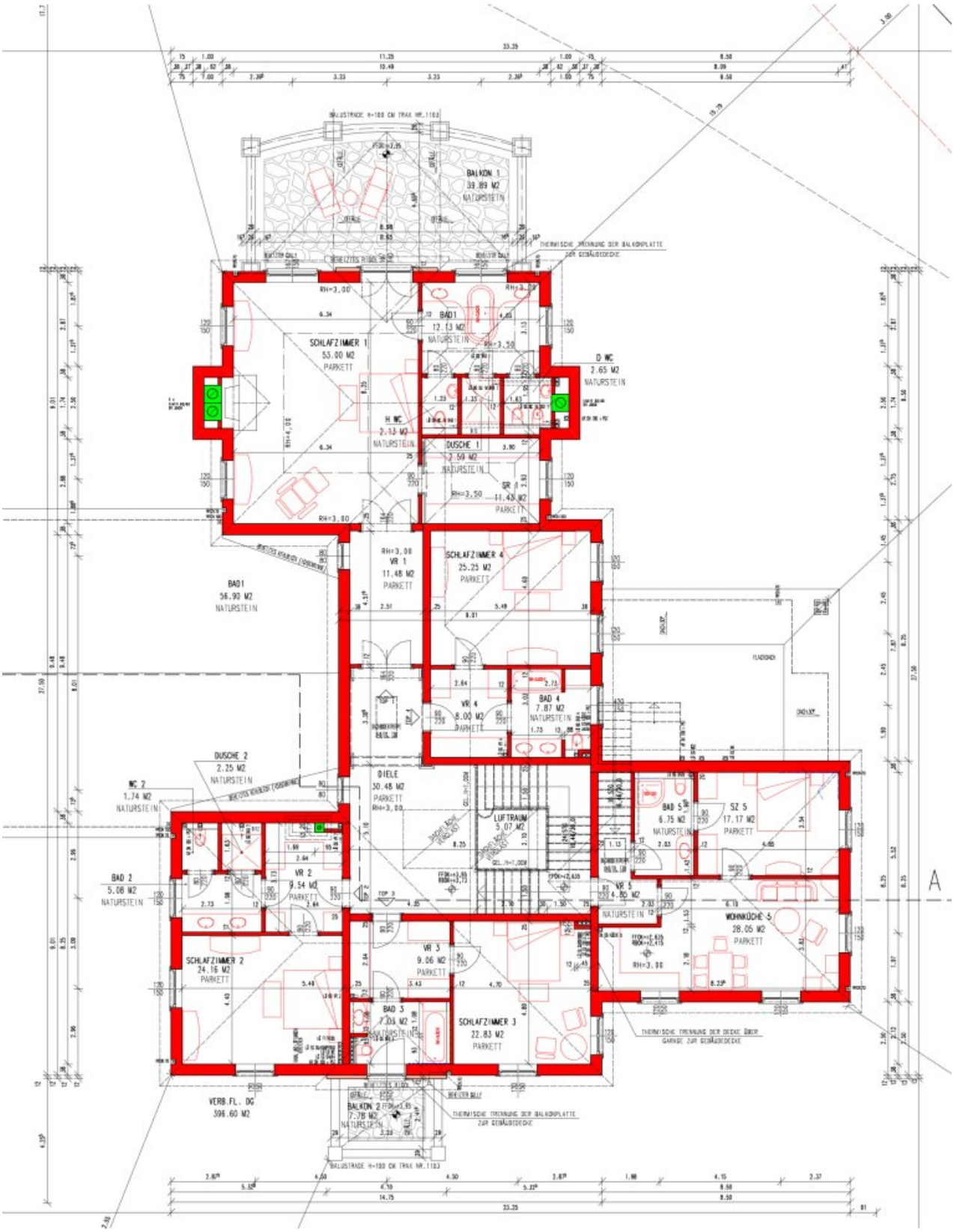


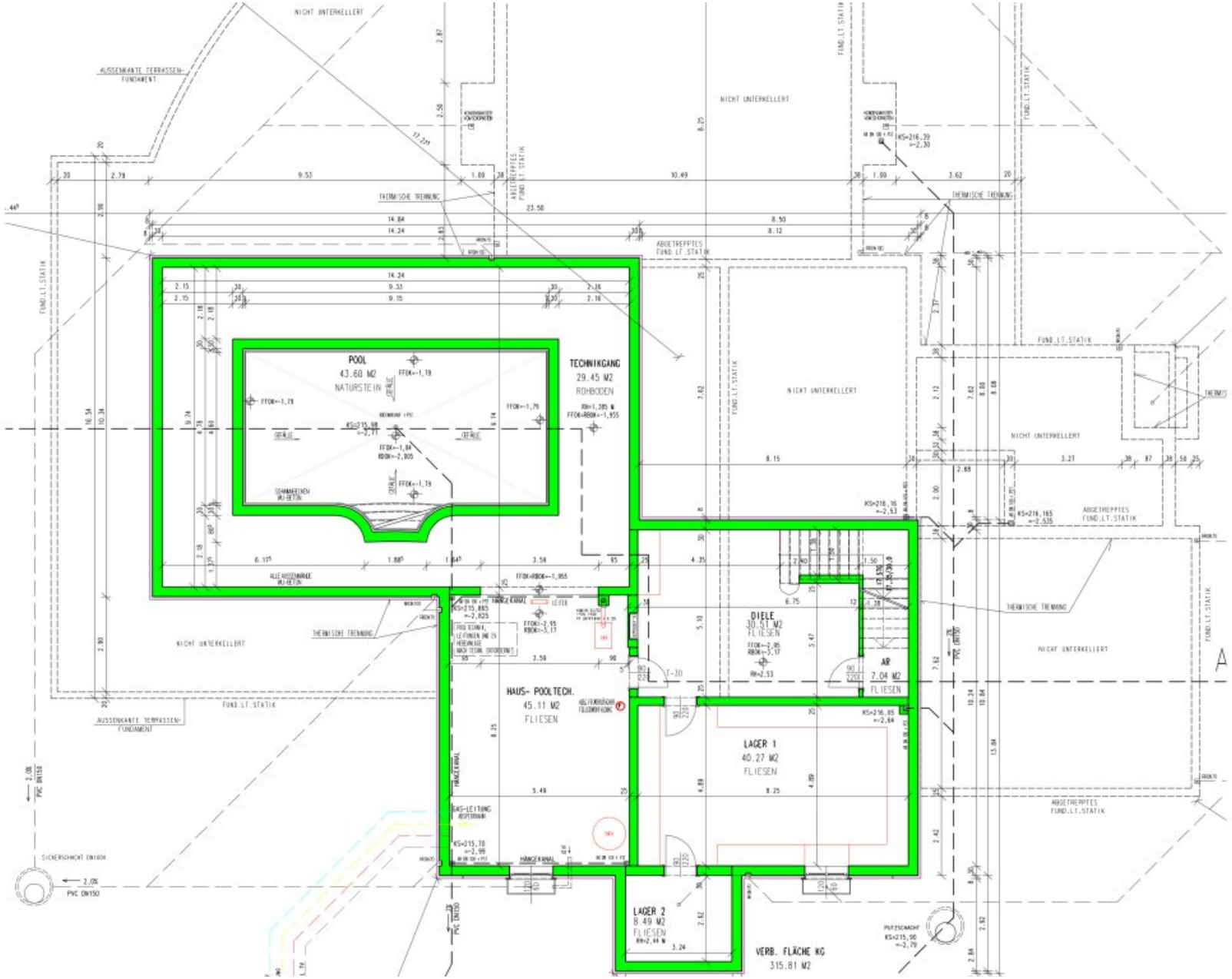
Bernhard Friedrich






SICKERSCHACHT DN 1000 BESTAND
WOHNRICHTUNG
GRENZRICHTUNG
SICKERSCHACHT DN 1000
01 TERRASSE 1 NATURSTEIN 63.27 m² 34.6 m
02 TERRASSE 2 NATURSTEIN 32.87 m² 20.5 m
WOHN- ESSZIMMER PARKETT EICHE 87.83 m²
A
B
C
1
2
SAUNA
WC
GARDEROBE
ÜBERD. EINGANG
SICKERSCHACHT DN 1000
±0.00=218.53
ZUFAHRT BESTAND
ERDGESCHOSS M=1:100
0 1 2 3 4 5 METER


BALKON 1
39.89 M2
NATURSTEIN
SCHLAFZIMMER 1
55.00 M2
PARKETT
BAD1
12.13 M2
NATURSTEIN
D WC
2.65 M2
NATURSTEIN
H WC
2.13 M2
NATURSTEIN
DUSCHE 1
2.59 M2
NATURSTEIN
SR
11.43 M2
PARKETT
VR 1
11.48 M2
PARKETT
SCHLAFZIMMER 4
25.25 M2
PARKETT
BAD1
56.90 M2
NATURSTEIN
VR 4
8.00 M2
PARKETT
BAD 4
7.87 M2
NATURSTEIN
DUSCHE 2
2.25 M2
NATURSTEIN
WC 2
1.74 M2
NATURSTEIN
DIELE
30.48 M2
PARKETT
LUFTRAUM
5.07 M2
BAD 5
6.75 M2
NATURSTEIN
SZ 5
17.17 M2
PARKETT
BAD 2
5.08 M2
NATURSTEIN
VR 2
9.54 M2
PARKETT
VR 5
4.80 M2
NATURSTEIN
WOHNKÜCHE 5
28.05 M2
PARKETT
SCHLAFZIMMER 2
24.16 M2
PARKETT
VR 3
9.06 M2
PARKETT
BAD 3
7.08 M2
NATURSTEIN
SCHLAFZIMMER 3
22.83 M2
PARKETT
VERB.FL. DG
396.60 M2
BALKON 2
7.76 M2
NATURSTEIN
THERMISCHE TRENNUNG DER BALKONPLATTE ZUR GEBÄUDEDECKE
THERMISCHE TRENNUNG DER DECKE ÜBER GARAGE ZUR GEBÄUDEDECKE
BALUSTRADE H=100 CM TRAX NR.1103
A


NICHT UNTERKELLERT
AUSSENKANTE TERRASSEN-FUNDAMENT
FUND.LT.STATIK
THERMISCHE TRENNUNG
ABGETREPPTES FUND.LT.STATIK
POOL
43.60 M2
NATURSTEIN
TECHNIKGANG
29.45 M2
ROHBODEN
DIELE
30.51 M2
FLIESEN
AR
7.04 M2
FLIESEN
HAUS- POOLTECH.
45.11 M2
FLIESEN
LAGER 1
40.27 M2
FLIESEN
LAGER 2
8.49 M2
FLIESEN
VERB. FLÄCHE KG
315.81 M2
HÄNGEBRAI
GAS-LEITUNG
ABSPERRHAHN
SICKERSCHACHT DN1000
PVC DN150
PUFFERSCHACHT

Objektbeschreibung

Das repräsentative Anwesen überzeugt durch außergewöhnliche Großzügigkeit, beeindruckende Raumdimensionen und eine hochwertige Ausstattung.

Erdgeschoss | ca. 387,80 m² Wohnfläche

Die elegante Eingangshalle mit Garderobe führt in den weitläufigen Wohn- und Esssalon mit zwei Kaminen, die großzügige Küche mit angeschlossener Speis sowie die Indoorpool. Ergänzt wird diese Ebene durch einen exklusiven Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC sowie Wirtschaftsräume und eine Doppelgarage mit ca. 62,87 m². Die Raumhöhe von ca. 3,50 m unterstreicht den großzügigen Charakter.

Die weitläufige Gartenterrasse auf der Westseite mit ca. 308 m², teilweise überdacht, bietet einen außergewöhnlichen Rahmen für entspannte Stunden und repräsentative Empfänge.

Obergeschoss | ca. 305,52 m² Wohnfläche

Drei großzügige Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad und Schrankraum, eine separate Gäste- bzw. Personalwohnung sowie ein exklusiver Masterbereich mit offenem Kamin, Bad und Schrankraum bilden das private Refugium dieser Etage. Die westseitige Terrasse mit ca. 47 m² ergänzt das Raumangebot.

Untergeschoss | ca. 197,43 m²

Das Untergeschoss umfasst großzügige Lagerflächen sowie die gesamte Gebäude-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Pooltechnik.

Zusätzlicher Galeriezubau

Der Galeriezubau erweitert das Anwesen um einen lichtdurchfluteten Wintergarten mit ca. 38,32 m², eine großzügige Galerie mit ca. 89,49 m² sowie zusätzliche Lagerflächen von ca. 23,97 m².

Das Mietverhältnis wird auf 3 Jahre befristet abgeschlossen. Es besteht die Option auf eine Verlängerung um weitere 3 Jahre. Der Kündigungsverzicht beträgt 12 Monate, die Kündigungsfrist 3 Monate.

Hinweis: Die dargestellten Fotos dienen der Illustration und können vom tatsächlichen Zustand bzw. der aktuellen Ausstattung des Objekts abweichen.

Für weiterführende Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit zur

Verfügung!

Bernhard FRIEDRICH, MSc

+46 660 117 90 20

bf@finallyhome.at

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <5.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap