



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 149315

erstellt am : 09.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3390000€

Straße:

2522 Oberwaltersdorf

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Elena Iakovleva

Tel:

[iakovleva@immoloewin.com](mailto:iakovleva@immoloewin.com)

Wohnfläche: 300m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1200m<sup>2</sup>

## **Ihre Traumvilla mit 6 Zimmern und Pool**



ImmoLöwin GmbH präsentiert Ihnen ein einzigartiges Angebot auf dem Markt der Luxusimmobilien ? eine exklusive Villa mit einer Gesamtfläche von 300 m<sup>2</sup> auf einem 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück, nur 40 Minuten von Wien entfernt.

Leichtigkeit und gleichzeitig Solidität und Beständigkeit ? das sind die Hauptmerkmale dieser Residenz. Große Panoramafenster durchfluten den Raum mit Licht und schaffen ein Gefühl von Weite, Luftigkeit und stilvoller Ungezwungenheit.

Der Innenraum der Villa ist harmonisch gestaltet und umfasst 6 Zimmer, die als Schlafzimmer, Büros oder gemütliche Gästezimmer genutzt werden können, sowie 4 Badezimmer und 5 WCs, die einen komfortablen Aufenthalt für die ganze Familie gewährleisten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer mit Panoramafenstern, das der ideale Ort für gesellige Treffen mit Freunden und Familienabende ist. Die Küche, im klassischen und angenehmen Stil, mit hochwertigen Geräten ausgestattet, lädt zum Kochen ein. Eine moderne Garage, ausgestattet mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge, erfüllt die höchsten Komfortstandards.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, jedes mit eigenem Badezimmer und Dusche, ein separates Büro und ein geräumiger Balkon von 10 m<sup>2</sup>, der einen herrlichen Blick bietet.

Im Untergeschoss gibt es ein zusätzliches Schlafzimmer mit Badezimmer und Ankleidezimmer, ein Fitnessstudio, eine Ruhezone sowie einen Technikraum.

Alle Räume in der Villa sind mit Klimaanlage ausgestattet, die zu jeder Jahreszeit für ein ideales Klima sorgen und Ihren Lieben Komfort bieten. Ein modernes Sicherheitssystem, das Alarmanlagen, Bewegungsmelder, Fenstersensoren und Überwachungskameras umfasst, sorgt für Sicherheit für Sie und Ihre Familie. Zusätzlich sind Rauchmelder installiert, damit Sie sich jederzeit sicher fühlen können.

Ein privater Wellnessbereich, ein herrlicher Pool, eine Sauna, ein Whirlpool und ein Fitnessstudio bieten Ihnen Momente der Ruhe nach einem langen Tag und die Möglichkeit, die entspannende Atmosphäre in Ihrem eigenen Zuhause zu genießen.

Diese Villa ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Lebensstil, der Exklusivität, Komfort und Sicherheit vereint. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und der hochwertigen Ausstattung verzaubern!

Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und die Einzelheiten zu besprechen!

Tel.: 069910975030E-Mail: [iakovleva@immoloewin.com](mailto:iakovleva@immoloewin.com)

Elena Iakovleva

Diese Beschreibung basiert auf den Angaben des Verkäufers und erfolgt ohne Gewähr.

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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.  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 1200m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 300m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

Zimmer: 6

Bäder: 4

## Preisinformationen

Kaufpreis: 3390000€

Nebenkosten: 75.93€

## Kontaktinformationen

Vorname: Elena

Nachname: Iakovleva

E-Mail: [iakovleva@immoloewin.com](mailto:iakovleva@immoloewin.com)