



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 125365

erstellt am : 01.02.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3590000€

Straße:

2522 Oberwaltersdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Hasibar

Tel:

petra.hasibar@peggra.net

Wohnfläche: 325m²

Nutzfläche: 567m²

Grundfläche: 1382m²

Traumhafte Luxusvilla im exklusiven Fontana Wohnpark



Diese luxuriöse Villa vereint modernes Wohnen mit exklusivem Komfort im Fontana Wohnpark. Die Immobilie bietet auf großzügigen 325 m² Wohnfläche höchsten Wohnstandard und überzeugt durch hochwertige Ausstattung (z.B. Weitzer Eichenparkettboden, Internorm Fenster, Fliegengitter und Raffstores im ganzen Haus), durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoß (144,2 m² Wohnfläche, 16,0 m² Terrasse)

- ?Eingangshalle, stilvolles Klavierzimmer, sowie großzügiges Wohn- und Esszimmer
- ?DAN-Küche mit AEG-Geräte (Geschirrspülmaschine, Ofen, Herd und Kühl- und Gefrierschrank)
- ?Schlafzimmer mit eigenem Bad und Walking Closet
- ?Wellness- und Fitnessbereich mit Swimmingpool und der Option, eine Sauna einzubauen.
- ?Garderobe, Speisekammer sowie ein separates Gäste-Bad
- ?E-Auto-Ladeinfrastruktur, Alarmanlage

Obergeschoß (180,7 m² Wohnfläche, 83,1 m² Terrasse)

- ?Drei geräumige Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad, Walking Closet und direktem Zugang zu einem Balkon.
- ?Wohn- und Arbeitszimmer, derzeit genutzt als Arbeits-, - und Fernsehzimmer.
- ?Große Terrasse mit 83.1 m²
- ?Zukünftige Möglichkeit, den Wohnraum als Küche, Ess- und Wohnzimmer zu gestalten ?
Anschlüsse bereits vorhanden.
- ?Option für einen Panoramalift mit separatem Eingang für das Obergeschoß.
- ?Möglichkeit zur Installation von Solarpanels am Dach

Keller

- ?Funktionaler Waschraum mit LG Waschmaschine und AEG Wäschetrockner und Siemens Kühlschranks
- ?Technikraum für Pool-, Heiz-, und Entkalkungsanlage
- ?Möglichkeit Wärmepumpe zu installieren vorgesehen
- ?Internet-Infrastruktur: Ultraschnelles Internet (300 Mbit/s) mit fünf Access Points für nahtlose Konnektivität.

Außenanlagen

- ?Bis zu vier Stellplätze für Fahrzeuge sowie die Möglichkeit Car Port einzurichten.
- ?Gartenanlage mit Obstbäumen.
- ?Fahrrad-Haus, Müll-Abstellplatz und Postkasten
- ?Solaraußenbewachungskameras per App Steuerbar

Flächen & Zimmer

Wohnfläche: ca.. 325 m² Nutzfläche Ca. 567 m²

Grundstücksgröße ca. 1.382 m²

Anzahl Schlafzimmer 4

Anzahl Badezimmer 5

Anzahl Wohnen/Wohnzimmer 2

Anzahl Kellerräume 2

Anzahl Arbeitszimmer 1

Anzahl zus. Abstellräume 1

Anzahl Wellness-Fitnessräume 1

Bauweise

Baujahr 2021

Bauweise Ziegel-Massivbau

Dachform Satteldach

Deckenhöhe (durchschnittlich) 3,10 m

Anzahl Etagen (inkl. Keller) 3
Anzahl Wohneinheiten 1, zukünftige Möglichkeit für 2 separate Wohneinheiten
Keller Teilkeller
Anzahl Stellplätze 4 Stellplätze
Elektroinstallation Neu

Heizung
Baujahr Heizung 2021
Befeuerung Gas
Fußbodenheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale
1 Terrasse OG: 83,1 m²,
1 Terrasse EG: 16 m²
3 Balkone jeweils ca. 2m²
Indoor-Swimmingpool
Raffstores im ganzen Haus
Internet & Fernsehen
Internetgeschwindigkeit 300 MBit/s Internetanbieter Kabelplus
Fernsehanschluss
Kabel

Nebenkostenaufstellung
(bei Haus) (unverbindlich für 3-Personenhaushalt)
Nebenkosten gesamt/Monat ca. 1255 ?
Heizkosten/Monat ca. 550 ?
Stromkosten/Monat ca. 100 ?
Wasserkosten/Monat ca. 185 ?
Grundsteuer & Niederschlagswasser/Monat ca. 15 ?
Versicherung/Monat ca. 270 ?
Müll & Straßenreinigung ca. 30 ?
Wohnpark Instandhaltungsgebühr/Monat ca. 105 ?

Energieausweis gültig bis
23.05.2029 End-Energieverbrauch/-bedarf 77,46 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)
HWB, PEV und CO₂: B, fGEE: A
Wesentlicher Energieträger Gas/Strom

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 <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m
Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m
Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <3.000m
Post <4.000m
Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <5.500m
Flughafen <4.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1382m²

Wohnfläche: 325m²

Nutzfläche: 567m²

Zimmer: 9

Bäder: 5

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 77.46m²

hwbklassse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 3590000€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Hasibar

E-Mail: petra.hasibar@peggra.net