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@pegra.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 Kühlschrank
?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 Cart 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 / EntfernungenGesundheitArzt <1.500mApotheke <2.000mKlinik <3.500mKrankenhaus <5.500mKinder & SchulenKindergarten <1.500mSchule <1.500mNahversorgungSupermarkt <1.500mBäckerei <1.500mEinkaufszentrum <6.000mSonstigeBank <1.500mGeldautomat <1.500mPolizei <3.000mPost <4.000mVerkehrBus <1.000mBahnhof <2.000mAutobahnanschluss <3.000mStraßenbahn <5.500mFlughafen <4.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1382m²
Wohnfläche: 325m²
Nutzfläche: 567m²

Zimmer: 9
Bäder: 5

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Gas,
hwbwert: 77.46m²
hwbklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 3590000€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra
Nachname: Hasibar
E-Mail: petra.hasibar@pegra.net