Traumhafte Luxusvilla im exklusiven Fontana Wohnpark

Objektnummer: 8047

Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	325,00 m²
Nutzfläche:	567,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	5
WC:	5
Balkone:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 77,46 kWh / m² * a
Kaufpreis:	3.590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Petra Hasibar

pegra immobilien Petra Hasibar
Am Heiglteich 22
2500 Baden

T +43 6767005567

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

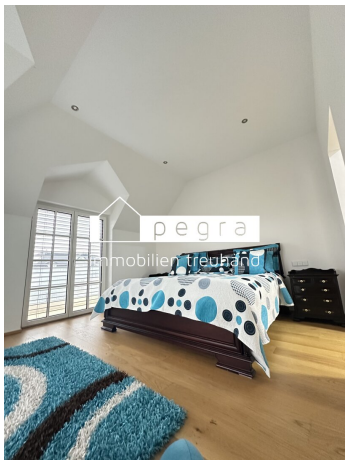
pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand

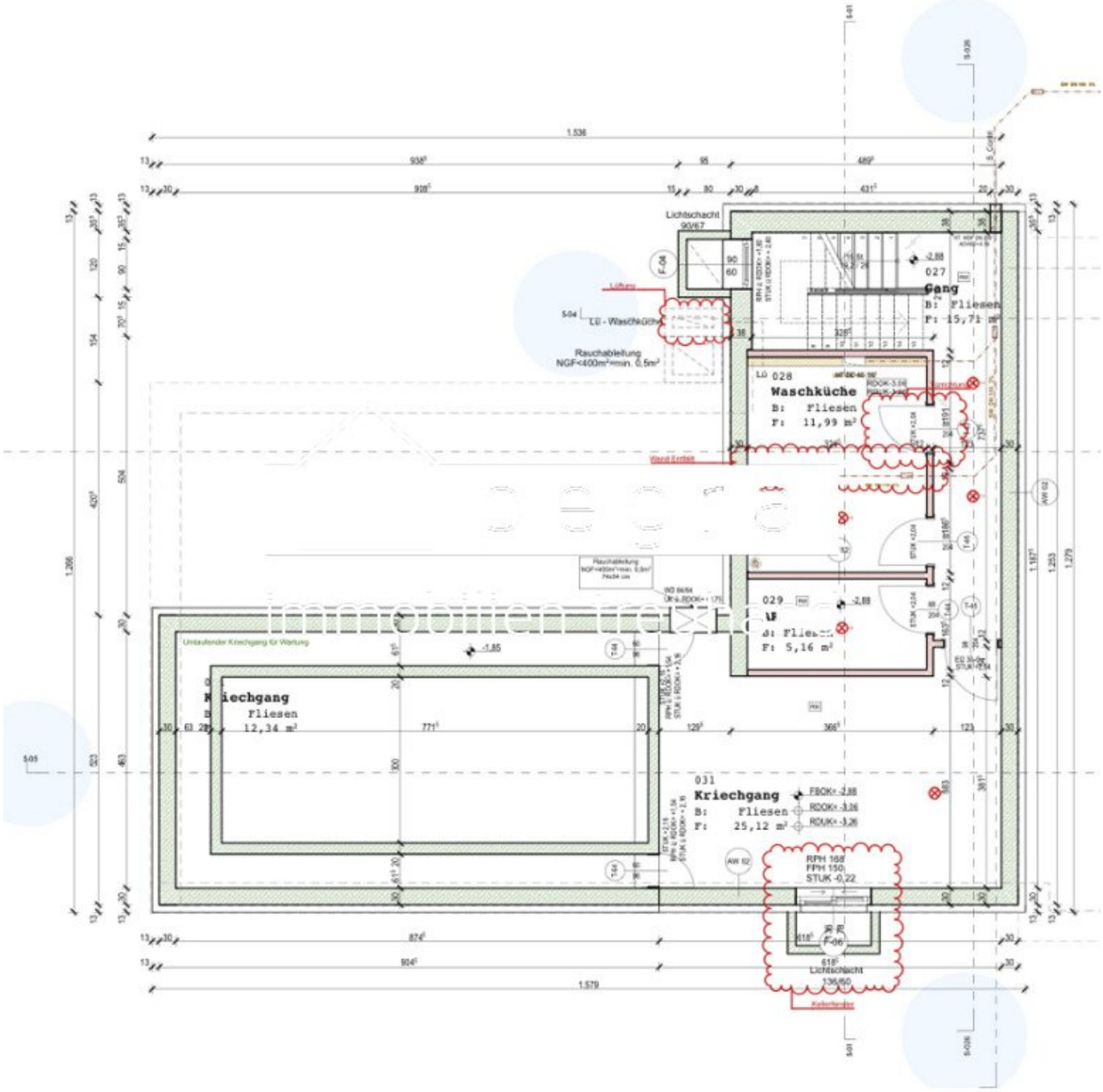
pegra
immobilien treuhand

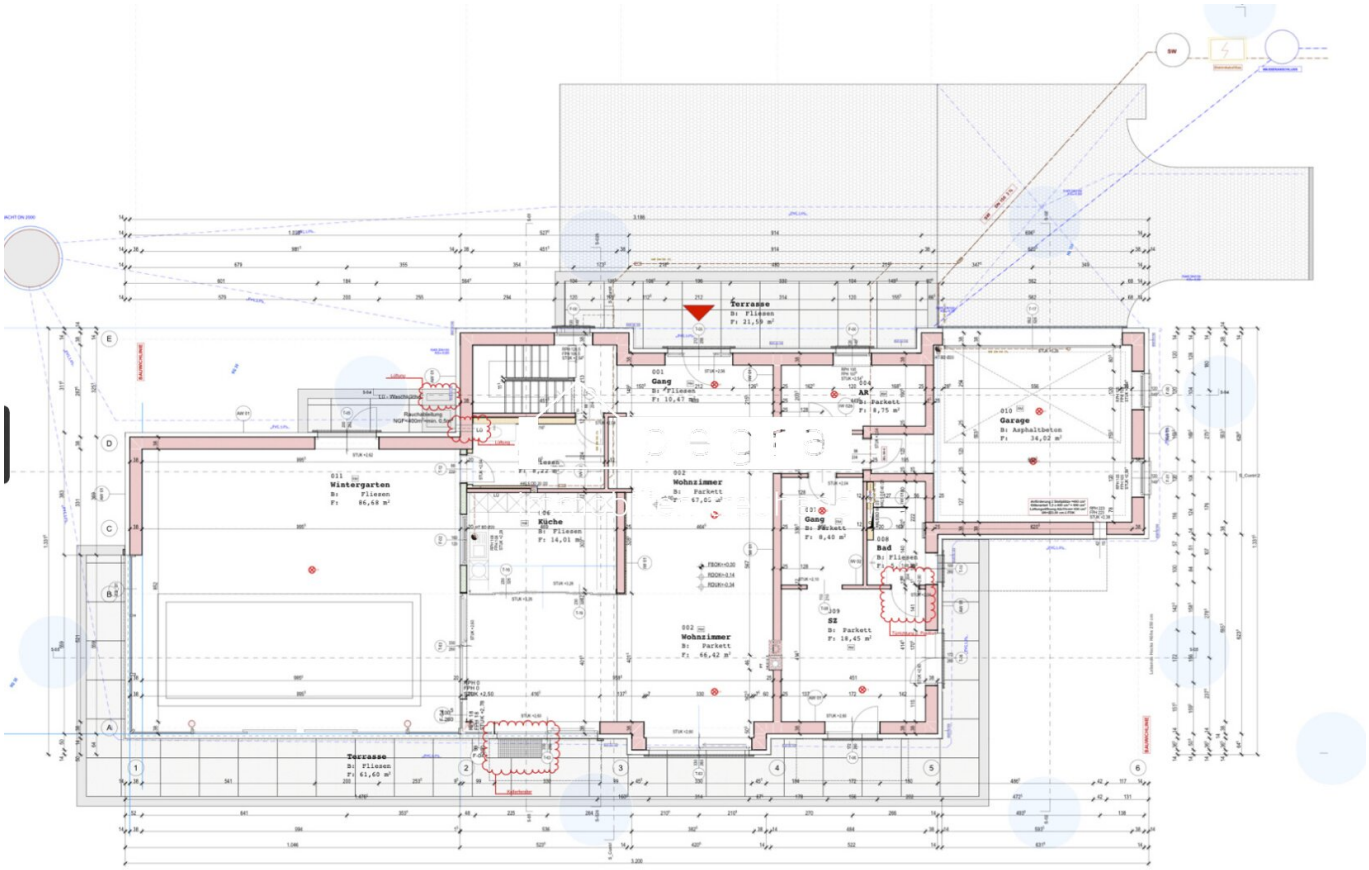
pegra
immobilien treuhand

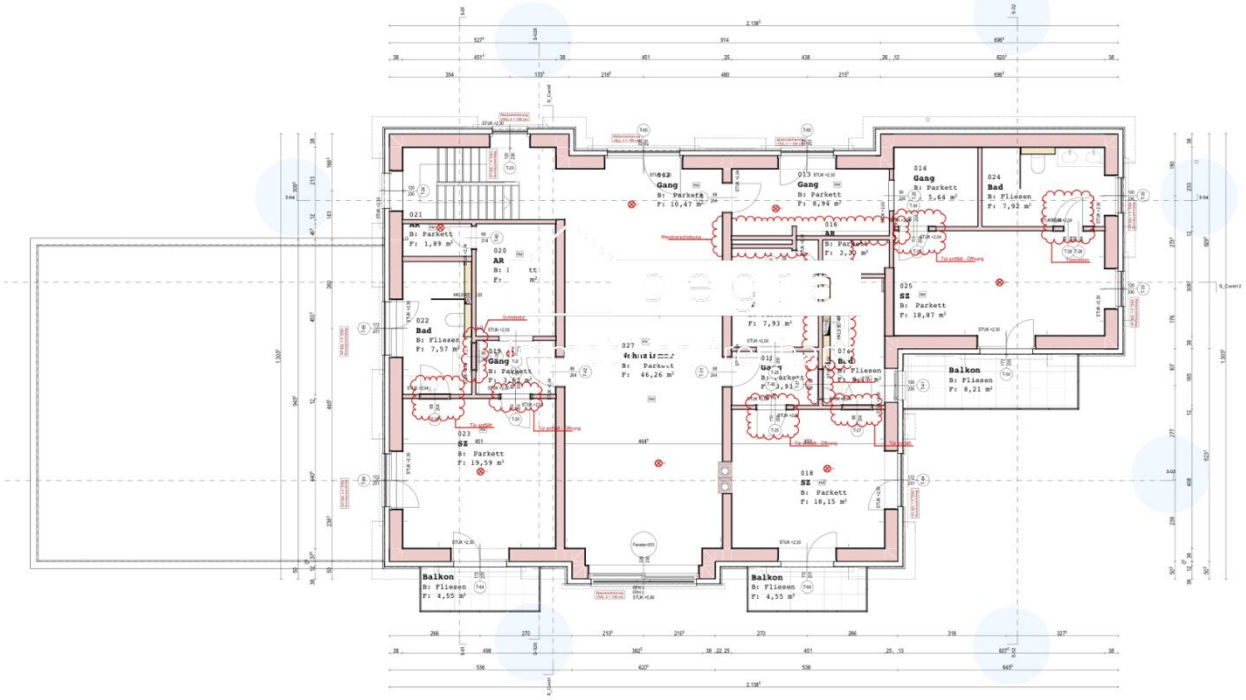
pegra
immobilien treuhand


pegra
immobilien treuhand

pegra
immobilien treuhand


Lichtschacht
90/67
027
Gang
B: Fliesen
F: 15,71 m²
LÜ - Waschküche
Rauchableitung
NGF<400m²=min. 0,5m²
028
Waschküche
B: Fliesen
F: 11,99 m²
Wand Erdbau
029
F: 5,16 m²
Umlaufender Kriechgang für Wartung
Kriechgang
Fliesen
12,34 m²
031
Kriechgang
B: Fliesen
F: 25,12 m²
FBOK=-2,88
RDOK=-3,26
RDUK=-3,26
RPH 168
FPH 150
STUK -0,22
Lichtschacht
136/60
Kellertreppe


Terrasse
B: Fliesen
F: 21,59 m²
001
Gang
B: Fliesen
F: 10,47 m²
004
AR
B: Parkett
F: 8,75 m²
010
Garage
B: Asphaltbeton
F: 34,02 m²
011
Wintergarten
B: Fliesen
F: 86,68 m²
002
Wohnzimmer
B: Parkett
F: 47,52 m²
006
Küche
B: Fliesen
F: 14,01 m²
007
Gang
B: Parkett
F: 8,40 m²
008
Bad
B: Fliesen
F: 4,20 m²
002
Wohnzimmer
B: Parkett
F: 46,42 m²
009
SZ
B: Parkett
F: 18,45 m²
Terrasse
B: Fliesen
F: 61,60 m²
Aufzugsschacht
Rauchabführung
RAUCHSCHURZ
RAUCHSCHURZ


Gang
B: Parkett
F: 10,47 m²
013 STUK-<2,0>
Gang
B: Parkett
F: 8,94 m²
014
Gang
B: Parkett
F: 5,64 m²
024
Bad
B: Fliesen
F: 7,92 m²
021
AR
B: Parkett
F: 1,89 m²
020
AR
016
AR
025
SZ
B: Parkett
F: 18,87 m²
022
Bad
B: Fliesen
F: 7,57 m²
F: 7,93 m²
Balkon
B: Fliesen
F: 8,21 m²
023
SZ
B: Parkett
F: 19,59 m²
018
SZ
B: Parkett
F: 18,15 m²
Balkon
B: Fliesen
F: 4,55 m²
Balkon
B: Fliesen
F: 4,55 m²

Objektbeschreibung

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 / 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