

**Zukunftssicheres Zuhause mit Panoramablick und
Wellness-Faktor - Exklusive Villa mit Indoor-Pool und
nachhaltiger Energieversorgung in St. Oswald**



Objektnummer: 6674/173

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4271 Sankt Oswald bei Freistadt
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	194,04 m ²
Nutzfläche:	343,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	765.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3
4600 Wels



















PANORAMAWOHNEN IN ST. OSWALD

1.STOCK



**Zukunftssicheres Zuhause mit
Panoramablick und Wellness-Faktor**
Exklusive Villa mit Indoor-Pool und nachhaltiger
Energieversorgung in St. Oswald



Adresse: Simerlweg, 4271 St. Oswald

01	WINDFANG	6,25 m ²
02	FLUR	10,28 m ²
03	SCHLAFEN	19,47 m ²
04	BADEZIMMER	11,30 m ²
05	WOHNESSKÜCHE	45,73 m ²
06	WC	2,65 m ²
07	WINTERGARTEN	50,60 m ²

Wohnfläche: ca. 146,28 m²

08 TERRASSE ca. 21,06 m²

Stand: März 2025

Verkauf:

IMMOQUELLE
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

PANORAMAWOHNEN IN ST. OSWALD

ERDGESCHOSS



**Zukunftssicheres Zuhause mit
Panoramablick und Wellness-Faktor**
Exklusive Villa mit Indoor-Pool und nachhaltiger
Energieversorgung in St. Oswald



Adresse: Simerlweg, 4271 St. Oswald

01	FLUR	5,46 m ²
02	KINDER	15,24 m ²
03	BADEZIMMER	9,58 m ²
04	KINDER	17,48 m ²

Wohnfläche: **ca. 47,76 m²**

05 ARCHIV/KELLER (geteilt) ca. 49,62 m²

06 TECHNIK ca. 8,88 m²

07 TERRASSE ca. 33,15 m²

Stand: März 2025

Verkauf:

IMMOQUELLE
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Zukunftssicheres Zuhause mit Panoramablick und Wellness-Faktor

Exklusive Villa mit Indoor-Pool und nachhaltiger Energieversorgung in St. Oswald

Herzlich willkommen am Simerlweg 22 in 4271 St. Oswald bei Freistadt! Diese außergewöhnliche Villa besticht durch ihr **modernes, offenes Wohnkonzept**, eine **beeindruckende Photovoltaikanlage** und einen **spektakulären Indoor-Pool**. Hier treffen zeitgemäße Architektur und **nachhaltige Energieversorgung** auf eine malerische Lage, die Ihnen einen unvergleichlichen Panoramablick ins Grüne und über St. Oswald bietet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 194 m² und einer Nutzfläche von insgesamt 343 m² erfüllt dieses Haus hohe Ansprüche an modernes Wohnen. Beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, an den sich rechter Hand ein Gäste-WC anschließt. Am Stiegenhaus vorbei gelangen Sie in den großzügigen Wohn-Essbereich, der dank seiner **großflächigen Glasfronten** lichtdurchflutet ist. Auf der linken Seite erwartet Sie eine hochwertig ausgestattete Küche mit Kochinsel, die nahtlos in den Essbereich übergeht. Von dort aus haben Sie direkten Zugang zu einem ca. 21,06 m² großen Balkon, der zum gemütlichen Verweilen einlädt. Rechter Hand schließt sich ein Fernsehbereich an, in dem Sie entspannte Abende mit Familie oder Freunden verbringen können.

Das Highlight dieser Ebene ist der Übergang zum Wintergarten mit einem **6 × 3 m großen Indoor-Pool**, ausgestattet mit einer Sauerstoffreinigung und einem LED-Farbwechselsystem. Dieser Poolbereich schenkt Ihnen **Wellness-Momente zu jeder Jahreszeit** und eröffnet gleichzeitig einen traumhaften Panoramablick. Im hinteren Teil des Obergeschosses befindet sich der Master-Bedroom mit begehbarem Kleideraum und einem Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken.

Eine Treppe führt Sie ins Untergeschoss, wo sich zwei Kinderzimmer befinden, die jeweils über Terrassentüren direkt auf den rund 33,15 m² großen Terrassenbereich gelangen, der nahtlos in den angrenzenden Garten übergeht. Ein weiteres Bad mit WC und ein Technikraum unterhalb des Wintergartens runden das Raumangebot ab. Zusätzlich bieten Abstellräume sowie ein Party-/Fitness-/Tischtennisraum vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Das ca. 843 m² große Grundstück liegt in **idyllischer Hanglage oberhalb von Sankt Oswald bei Freistadt**. Dank der Positionierung des Hauses haben Sie im Obergeschoss einen ebenerdigen Zugang, während sich das Untergeschoss harmonisch in die Hangstruktur einfügt. Die ruhige Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet eine gute Verkehrsanbindung zum Ortszentrum sowie nach Freistadt. Umgeben von sanften Hügeln und grünen Wiesen genießen Sie hier ein erholsames Wohngefühl, ohne auf die Nähe zu städtischen Einrichtungen verzichten zu müssen.

Ob für Familien mit Kindern, die Wert auf ein umfangreiches Raumangebot und großzügige Freiflächen legen, oder für Paare, die das Besondere suchen: Dieses Einfamilienhaus vereint **Komfort, Nachhaltigkeit und Lifestyle** auf beeindruckende Weise. Die Photovoltaikanlage mit einer Jahresproduktion von ca. 37.000 kWh und einem Überschuss von ca. 9.000 kWh macht das Objekt **nahezu energieautark**. Zudem deckt der Verkauf dieses Überschusses aktuell die gesamten Betriebskosten. Die E-Ladestation in der Doppelgarage, das moderne Heizkonzept per Luftwärmepumpe und die Fußbodenheizung in allen Räumen unterstreichen den hohen technischen Standard.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein einzigartiges Eigenheim zu erwerben, das mit durchdachtem Raumkonzept, **Indoor-Pool und nachhaltiger Energieversorgung** begeistert. Hier können Sie Ihren Traum von modernem Wohnen mit Weitblick verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Qualitäten dieses **energieautarken Panoramadomizils** zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorzustellen!

Telefon: 0660 7056199

E-Mail: m.nussbaumer@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <7.000m
Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap