

STILVOLLE VILLA in Traumlage mit optimaler Raumaufteilung & Pool!



Stilvolle Villa in Traumlage

Objektnummer: 6286/2220

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	203,00 m ²
Nutzfläche:	236,00 m ²
Zimmer:	6
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	33,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Schlachter

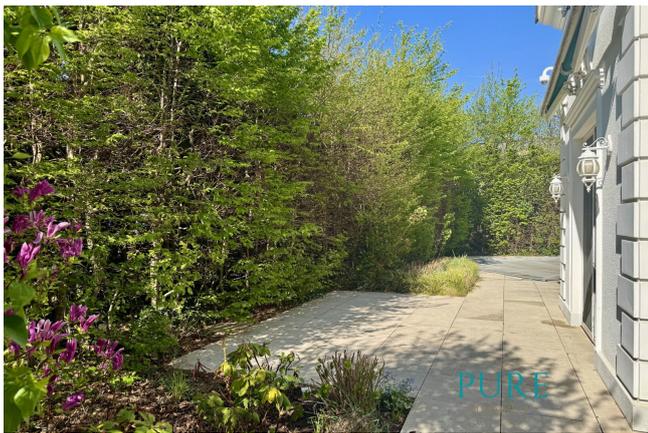
PURE IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 4
2351 Wiener Neudorf





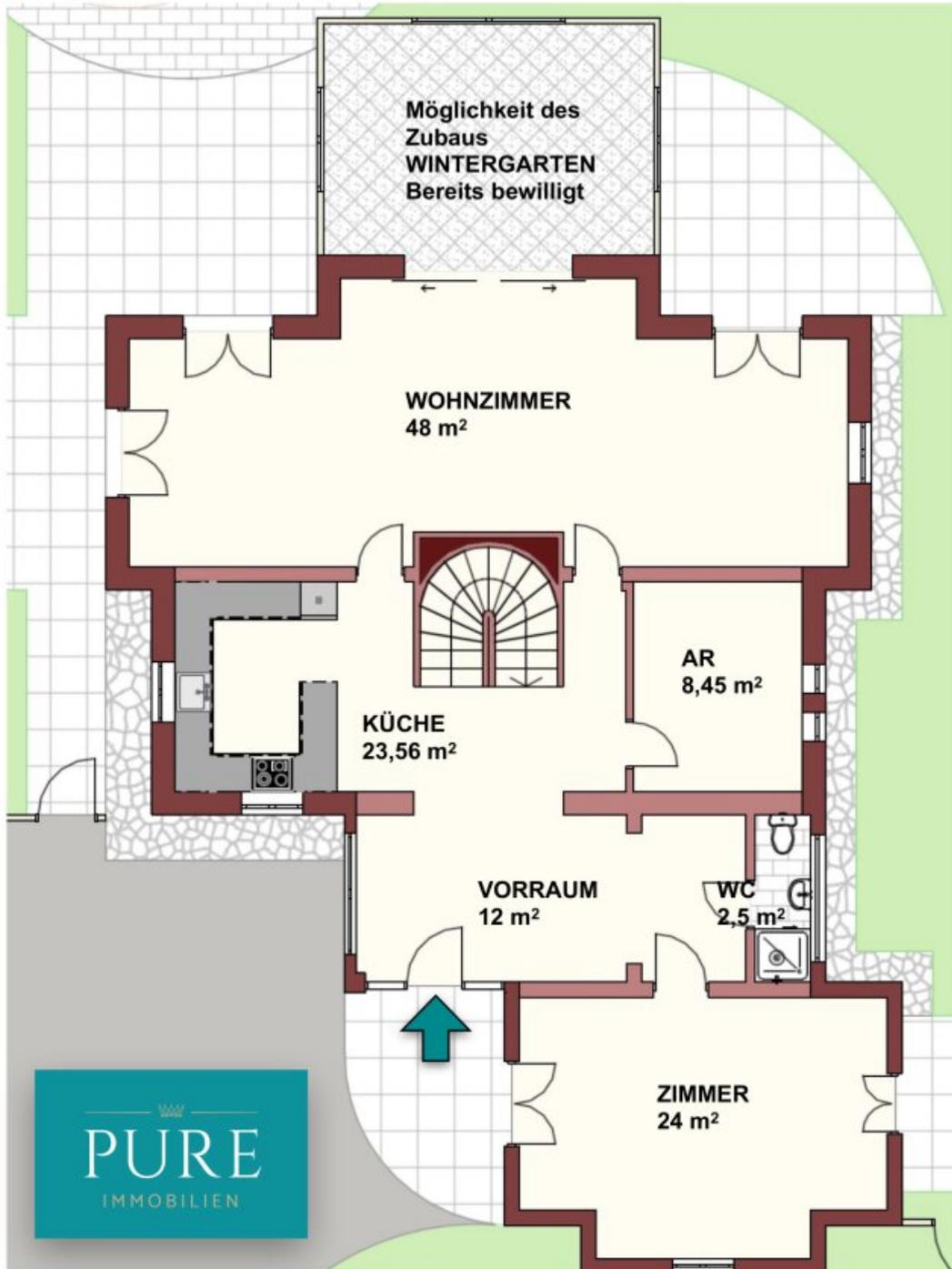




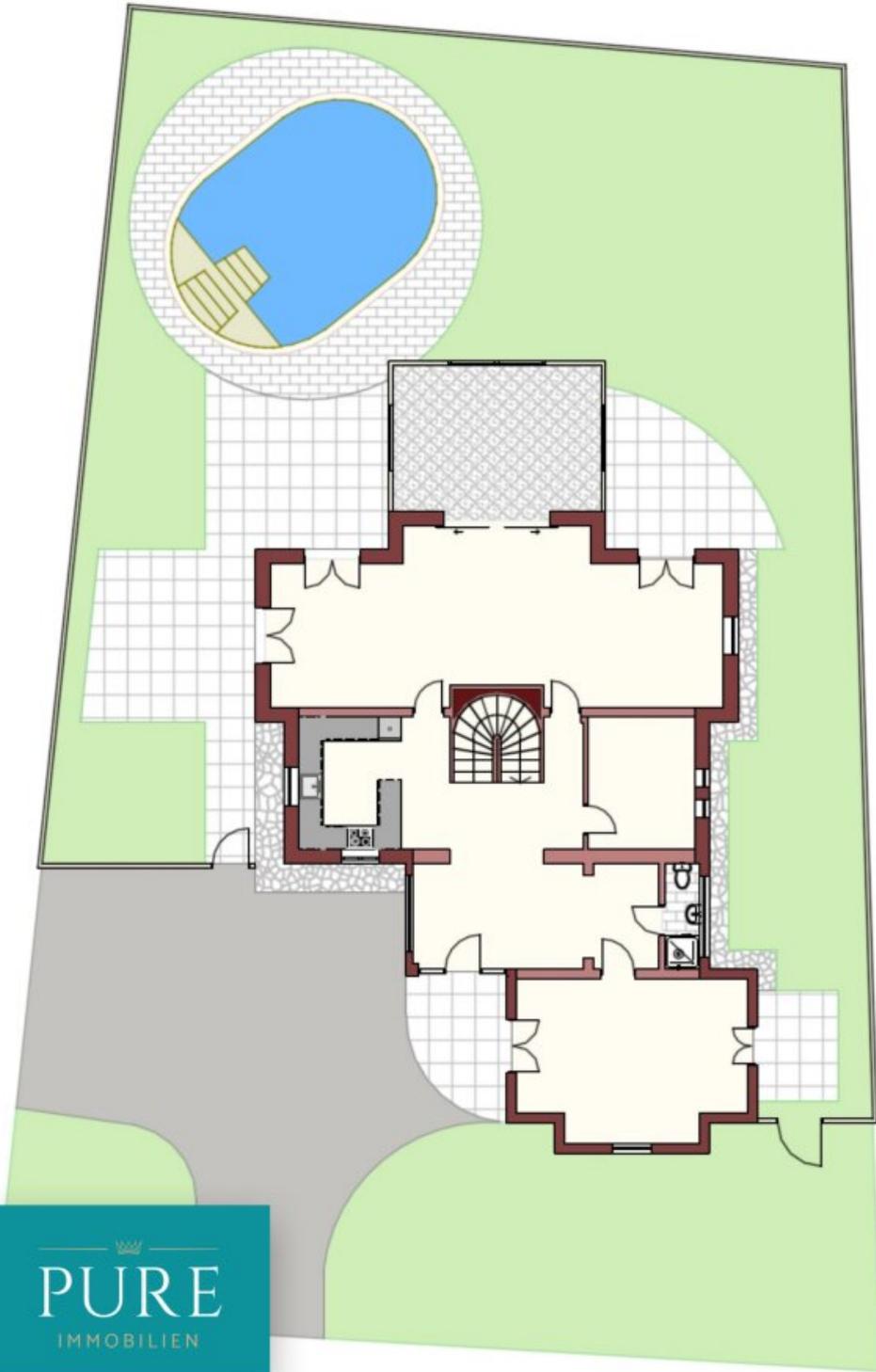




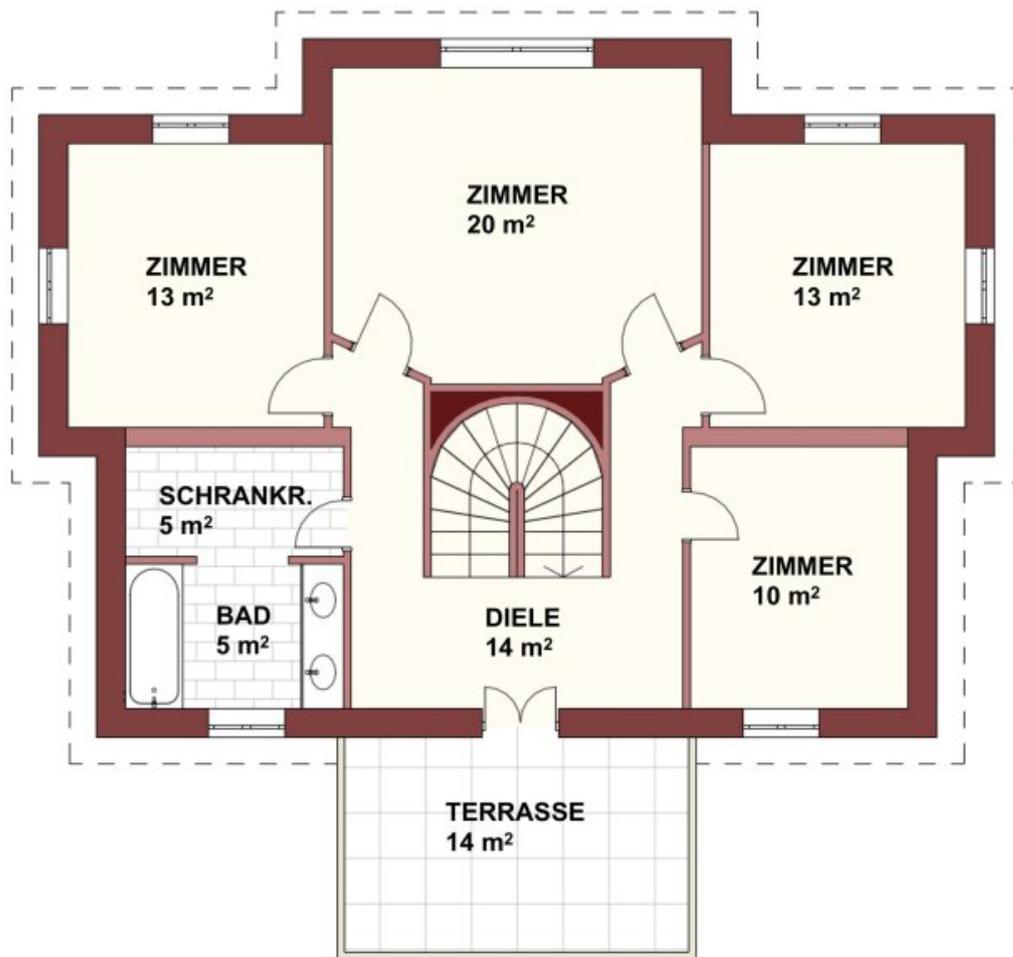




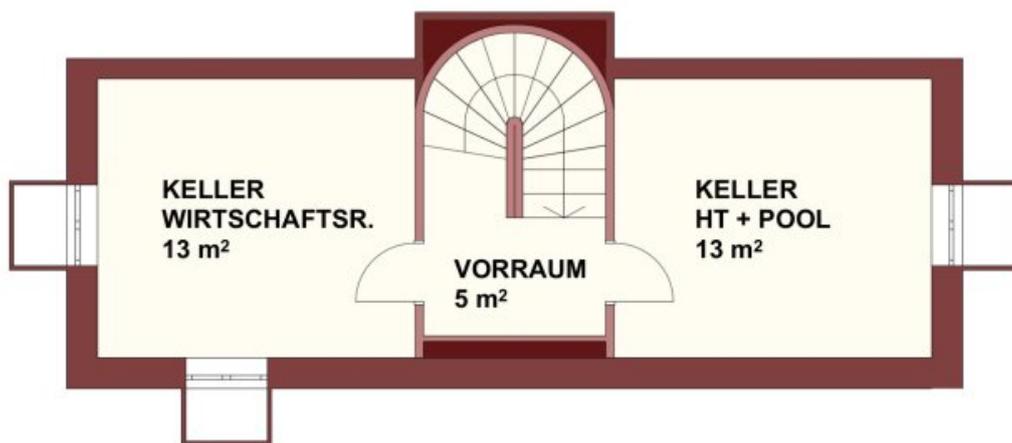
EG



PURE
IMMOBILIEN



OG



KG

Objektbeschreibung

Schöne Familienvilla mit uneinsehbarem Garten & Pool!

Das Areal des Wohnparks Fontanas präsentiert sich in einem perfekt gepflegtem Zustand und bietet einen exklusiven sowie ruhigen Rückzugsort für Ihre Bewohner. Die Villa ist innerhalb des Resorts in **begehrtester Lage** situiert. Der **kristallklare Badensee** mit weißem Sandstrand, der prämierte Golfplatz sowie das ausgezeichnete Restaurant im Clubhaus sind in wenigen Schritten zu erreichen. Eine prächtige Platanen Allee führt zu dem 717 m² großen **südseitig ausgerichteten Grundstück**.

Die **charmante Villa** im Hampstead Stil besticht bereits auf den ersten Blick mit Gemütlichkeit und Eleganz.

Der **Altbaumbestand** schafft im uneinsehbaren Garten eine wunderbare Atmosphäre der Erholung. Abgerundet wird das Urlaubsgefühl im eigenen Garten durch das **beheizbare Pool** – Badespaß für Alt und Jung!

Die Familienvilla verfügt über eine äußerst gelungenes Raumkonzept:

Erdgeschoß:

Offen und großzügig gestaltet sich der Eingangsbereich mit angrenzender Garderobe und viel Stauraum.

Die **neuwertige Qualitätsküche** wurde erst kürzlich eingebaut und ist in einem klaren & modernen Design gehalten. Eine elegante Steinplatte, **hochwertige Miele Geräte** sowie ein **Kochsystem der Marke Bora inklusive Teppangrill** lassen das Herz eines jeden Hobbykochs höherschlagen.

Der **helle & gediegene Wohnraum** verfügt über einen nostalgischen Kamin und gibt den vielseitigen Blick in den schönen Garten frei.

Im Erdgeschoß befindet sich zudem ein **zusätzliches Gästezimmer/Arbeitszimmer** mit angrenzendem Bad inklusive WC & geräumiger Garderobe.

Obergeschoß:

Im Obergeschoß befinden sich **4 helle Schlafzimmer**, allesamt mit einer **neuwertigen Klimaanlage** ausgestattet, sowie ein Badezimmer inkl. WC und modernster **XXL-Glaseduskabine**. Auf der **schönen Ostterrasse** kann der Blick über den Wohnpark genossen werden.

Kellergeschoss:

Der funktionale Keller beherbergt alle technischen Räumlichkeiten. Praktisch, auf ca. 33 m² angelegt, befindet sich hier der Technikraum mit Pool und Heiztechnik, sowie ein weiterer Wirtschaftsraum.

Der uneinsehbare Garten als besonderes Highlight

Der **Südwest seitig ausgerichtete Garten** punktet mit herrlich zugewachsener Natur, einem **wunderschönen Baumbestand** rundherum und ist somit **uneinsehbar**. Vielfältigste Sträucher & Blumen sorgen für eine abwechslungsreiche Blütenvielfalt das ganze Jahr über. Die Terrassen sind großzügig angelegt und großflächige Markisen sorgen für Schatten an sonnigen Tagen. Der **beheizte Pool** mit neuwertiger Filterpumpe verfügt über eine angenehme Größe von **9 x 5 Metern** und eine Gartenbewässerung der Marke Rainbird sorgt für angenehmen Komfort.

Vorteile dieser Villa:

+ Sonnige Liegenschaft mit uneinsehbarem Garten & Pool

+ Ziegel Massiv 38 cm

+ **Traumlage** innerhalb des Resorts

+ **Äußerst gute Grundrissplanung mit 6 Zimmern** & viel Stauraum

+ **Neuwertige EWE Küche** mit hochwertigen Miele & Bora Geräten

+ **Gediegener Wohnraum** mit nostalgischem Kamin

+ **Neues Bad** im geschmackvollem Design mit Garderobe

+ **Hübsche Ostterrasse** mit herrlichem Blick

+ Idyllischer, schön angelegter Gartenbereich mit **Altbaumbestand & Ziersträuchern**

+ **Neuwertige Klimaanlage** in allen Wohn - und Schlafräumen

+ Gartenbewässerung

+ Alarmanlage

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung dieser stilvollen Villa zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

VERKAUF & BERATUNG:

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und/oder familiäres Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbtsverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

Ein Energieausweis ist spätestens zum Zeitpunkt der Vertragserklärungsabgabe vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Der Angeber wurde über die Informationspflicht nach dem Energie-Vorlage-Gesetz von 2012 aufgeklärt und zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <3.000m
Post <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <5.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap