LUXUS-VILLA DIREKT AM WASSER mit privatem Seezugang & Pool – energieeffizienter Neubau im Wohnpark Giardino

Objektnummer: 6291/3270

Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	1.690.000,00 €

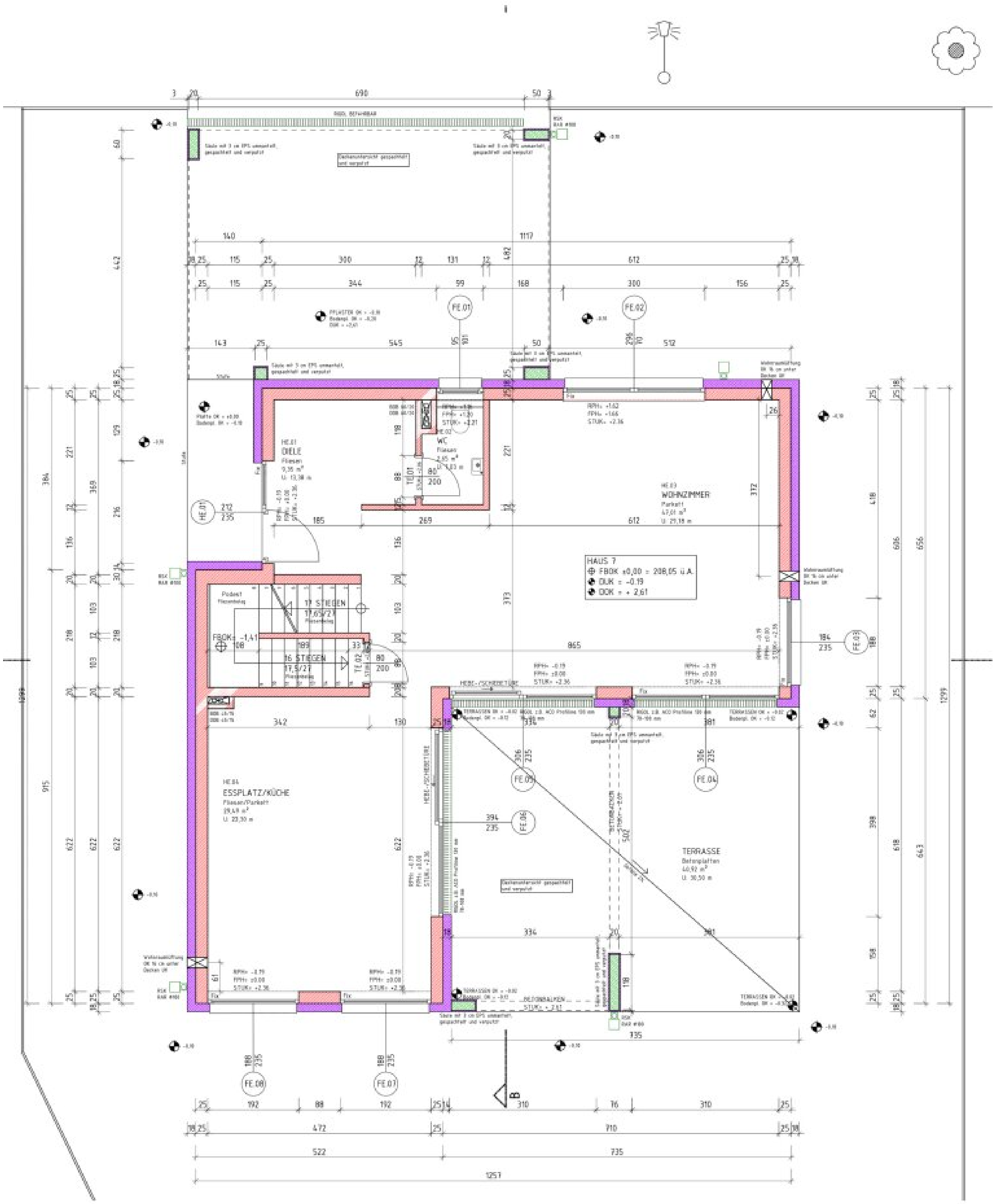
Ihr Ansprechpartner

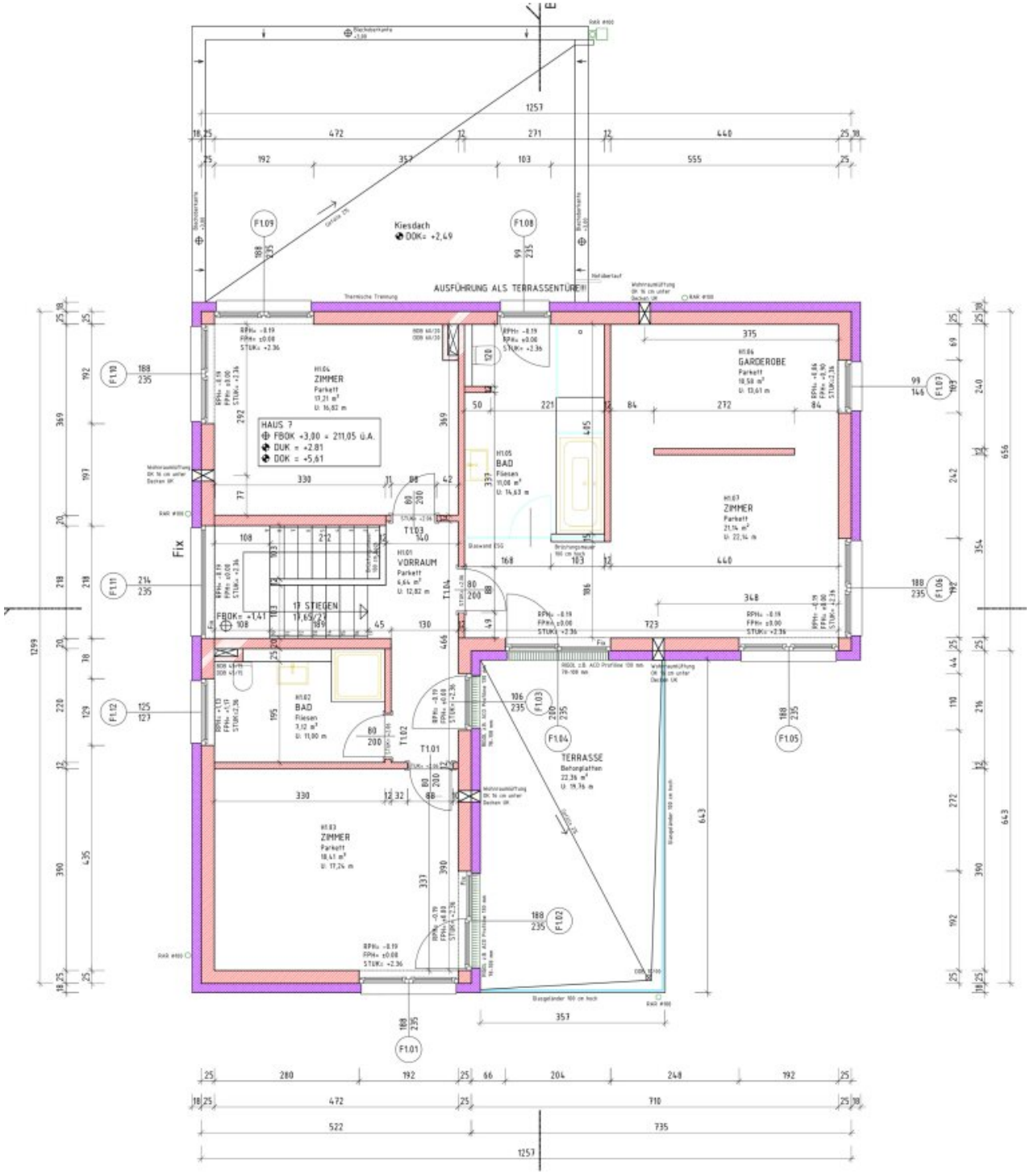
Alexander Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.
Schubertallee 12
7202 Bad Sauerbrunn

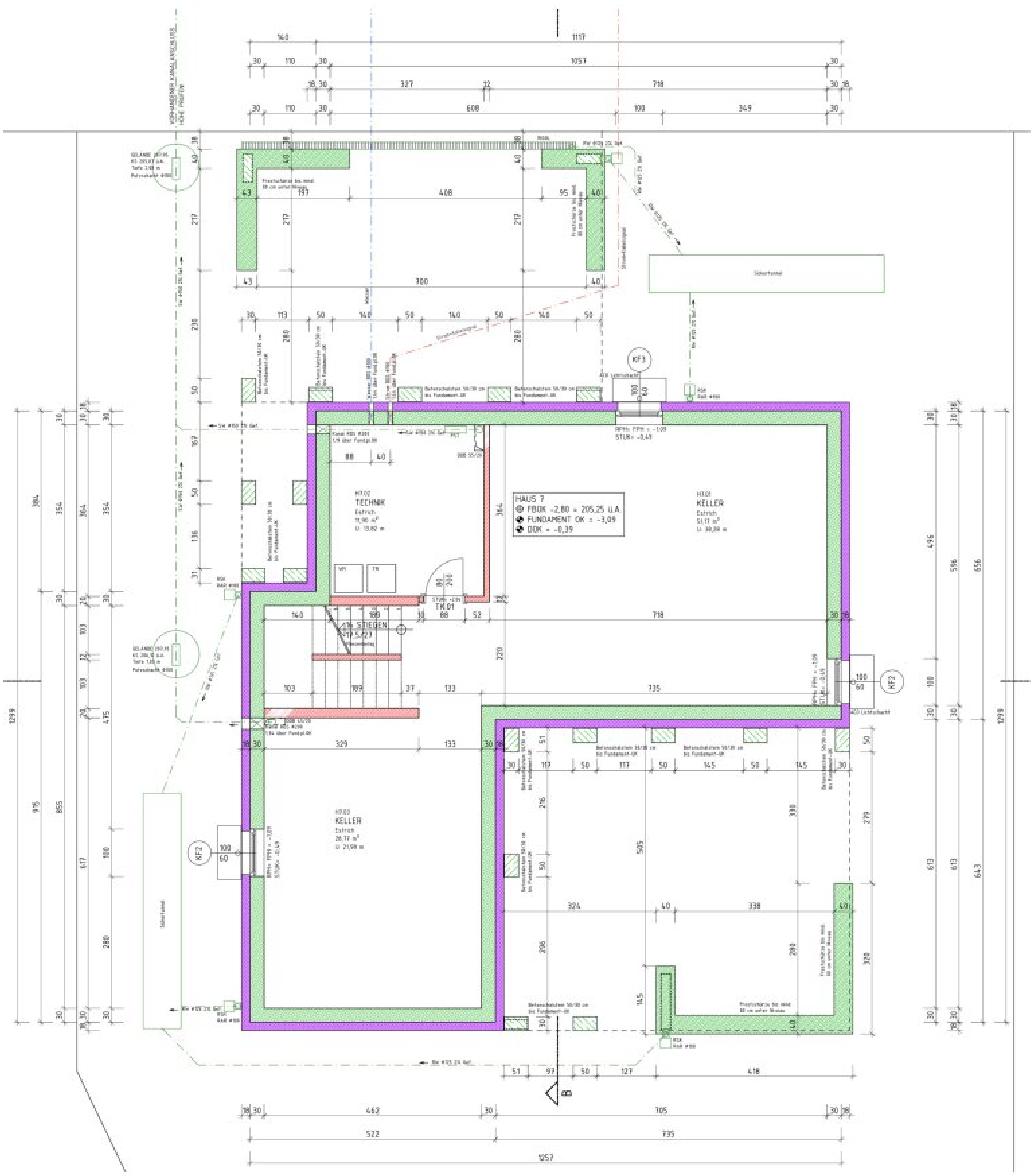
T +43 2625 32268
F +43 2625 37303

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


HAUS 7
FBOK ±0,00 = 208,05 ü.A.
DUK = -0.19
DOK = + 2,61
HE.01
DIELE
Fliesen
HE.02
WC
Fliesen
HE.03
WOHNZIMMER
Parkett
HE.04
ESSPLATZ/KÜCHE
Fliesen/Parkett
TERRASSE
Betonplatten
17 STIEGEN
17,65/27
16 STIEGEN
17,5/27
Podest
FBOK= -1,41
HEBE-/SCHIEBETÜRE
FE.01
FE.02
FE.03
FE.04
FE.05
FE.06
FE.07
FE.08
TE.01
TE.02
B
1257
522
735



Kiesdach
DOK= +2,49
AUSFÜHRUNG ALS TERRASSENTÜRE!!
HAUS 7
FBOK +3,00 = 211,05 ü.A.
DUK = +2.81
DOK = +5,61
H1.04
ZIMMER
Parkett
17,21 m²
U: 16,82 m
H1.05
BAD
Fliesen
11,08 m²
U: 14,63 m
H1.06
GARDEROBE
Parkett
18,58 m²
U: 13,61 m
H1.07
ZIMMER
Parkett
21,14 m²
U: 22,14 m
H1.01
VORRAUM
Parkett
6,64 m²
U: 12,82 m
17 STIEGEN
FBOK= +1,41
H1.02
BAD
Fliesen
7,12 m²
U: 11,00 m
H1.03
ZIMMER
Parkett
18,41 m²
U: 17,24 m
TERRASSE
Betonplatten
22,36 m²
U: 19,76 m
Fix
F1.01
F1.02
F1.03
F1.04
F1.05
F1.06
F1.07
F1.08
F1.09
F1.10
F1.11
F1.12
1257
472
271
440
192
357
103
555
280
192
66
204
248
710
522
735
1299



HAUS 7
FBOK -2,80 = 205,25 ü.A.
FUNDAMENT OK = -3,09
DOK = -0,39
H7.01
KELLER
Estrich
51,17 m²
H7.02
TECHNIK
Estrich
H7.03
KELLER
Estrich
STIEGEN
TK.01
KF2
KF3

Objektbeschreibung

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: ca. 804 m² - Eigengrund

WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² **BAUJAHR** 2024

ERDGESCHOSS: Vorraum, großer Wohnbereich mit Ausgang auf die teilüberdachte und beschattbare Terrasse, hochwertige Küche mit Essplatz, WC;

OBERGSCHOSS: Vorraum, Elternbereich mit Schlafzimmer, wunderschönem Bad und Garderobe sowie Ausgang auf die Dachterrasse, 2 Kinderzimmer, Kinderb

KELLER: 2 große Kellerräume, Technikraum

HEIZUNG: Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe **HWB:** 32,7 kWh/m²a **fGEE:** 0,54

Willkommen in einer der exklusivsten Lagen Niederösterreichs – im Wohnpark Giardino in Oberwaltersdorf erwartet Sie eine luxuriöse Villa der Extraklasse. Direkt am Wasser gelegen, mit privatem Seezugang und einem stilvoll integrierten Pool, bietet dieses energieeffiziente Neubaujuwel modernes Wohnen auf höchstem Niveau.

Diese Villa überzeugt durch moderne Architektur, lichtdurchflutete Räume und edelste Materialien – perfekt für anspruchsvolle Genießer, die das Besondere suchen.

Direkter Seezugang vom eigenen Garten – Wohnen am Wasser wie im Urlaub beheizter, vollautomatischer Privater Salzwasserpool

Energieeffiziente Bauweise mit modernster Haustechnik (z. B. Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung, Photovoltaik)

Großzügiger, offener Wohn-Essbereich mit Panoramaverglasung und Designer-Küche

Hochwertige Materialien und Ausstattung (u. a. Parkettböden, Designerbäder, großformatige Fliesen)

Großzügiger Keller mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Fitness, Wellness, Home-Office, Lager)

Eigener Garten mit direktem Zugang zum Wasser

Carport für 2 Fahrzeuge

Klimaanlage in allen Wohnräumen für höchsten Komfort an heißen Tagen

Oberwaltersdorf – nur 25 Minuten von Wien entfernt – zählt zu den begehrtesten Wohnadressen im Umland. Der Wohnpark *Giardino* verbindet naturnahes, ruhiges Wohnen mit exklusiver Nachbarschaft und perfekter Infrastruktur. Der renommierte *Fontana Golfclub* befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe

KAUFPREIS: € 1.690.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <2.000m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap