

Modernes Einfamilienhaus direkt am See im exklusiven Giardino Seepark in Oberwaltersdorf



Objektnummer: 8230/136

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,84 m ²
Nutzfläche:	196,63 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	68,79 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	720.000,00 €
Betriebskosten:	191,76 €
Sonstige Kosten:	11,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

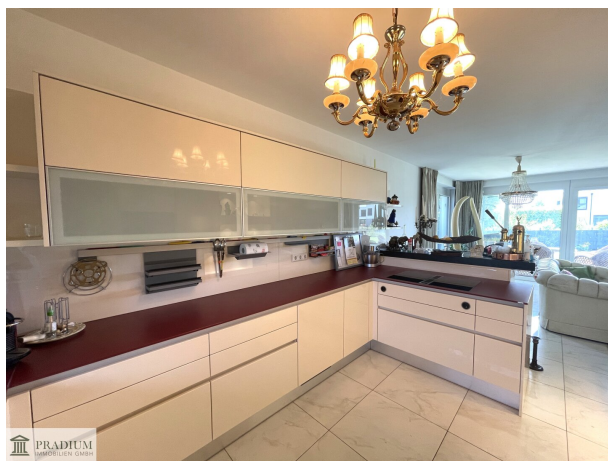
Ihr Ansprechpartner

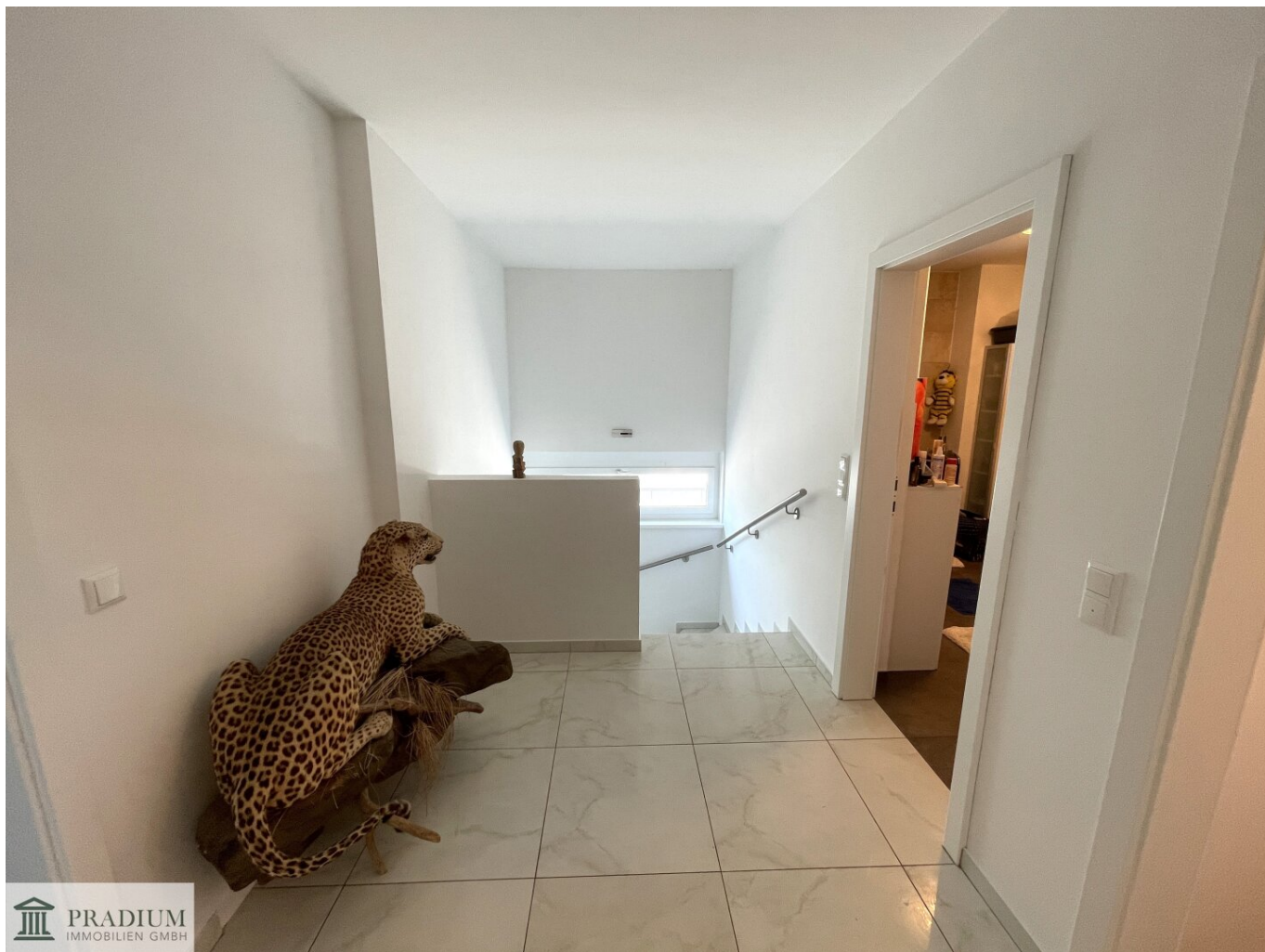


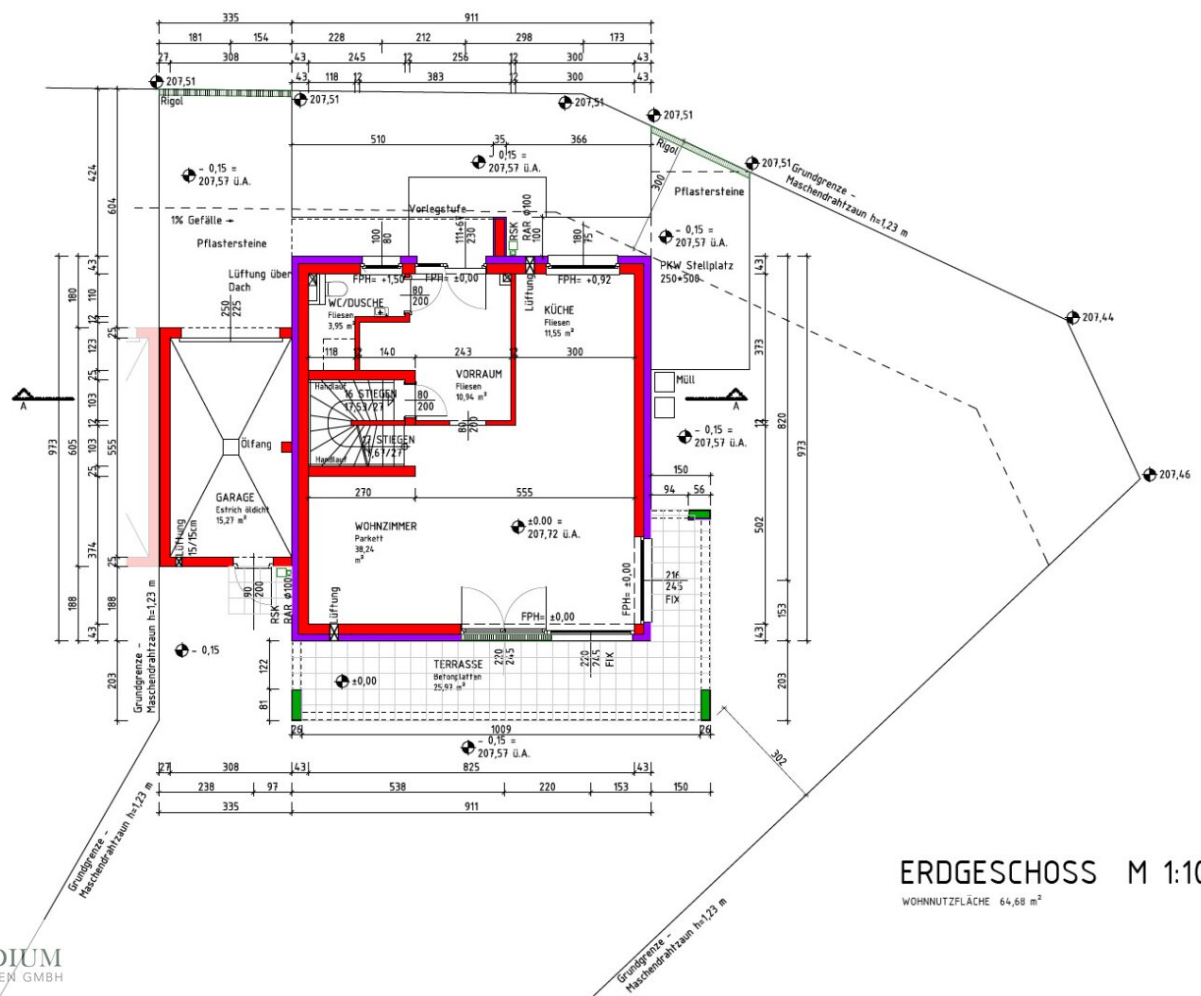
Oliver Rauch

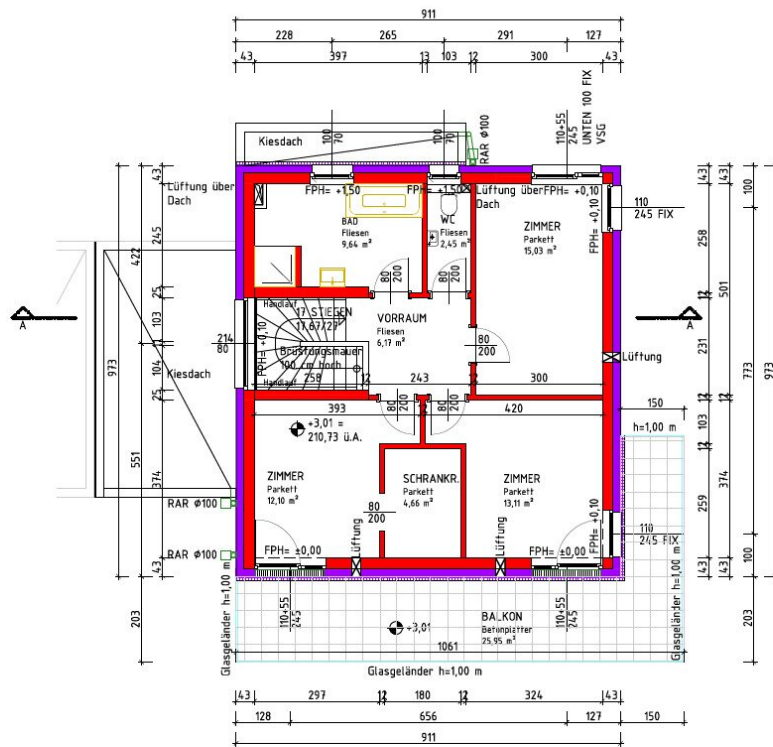






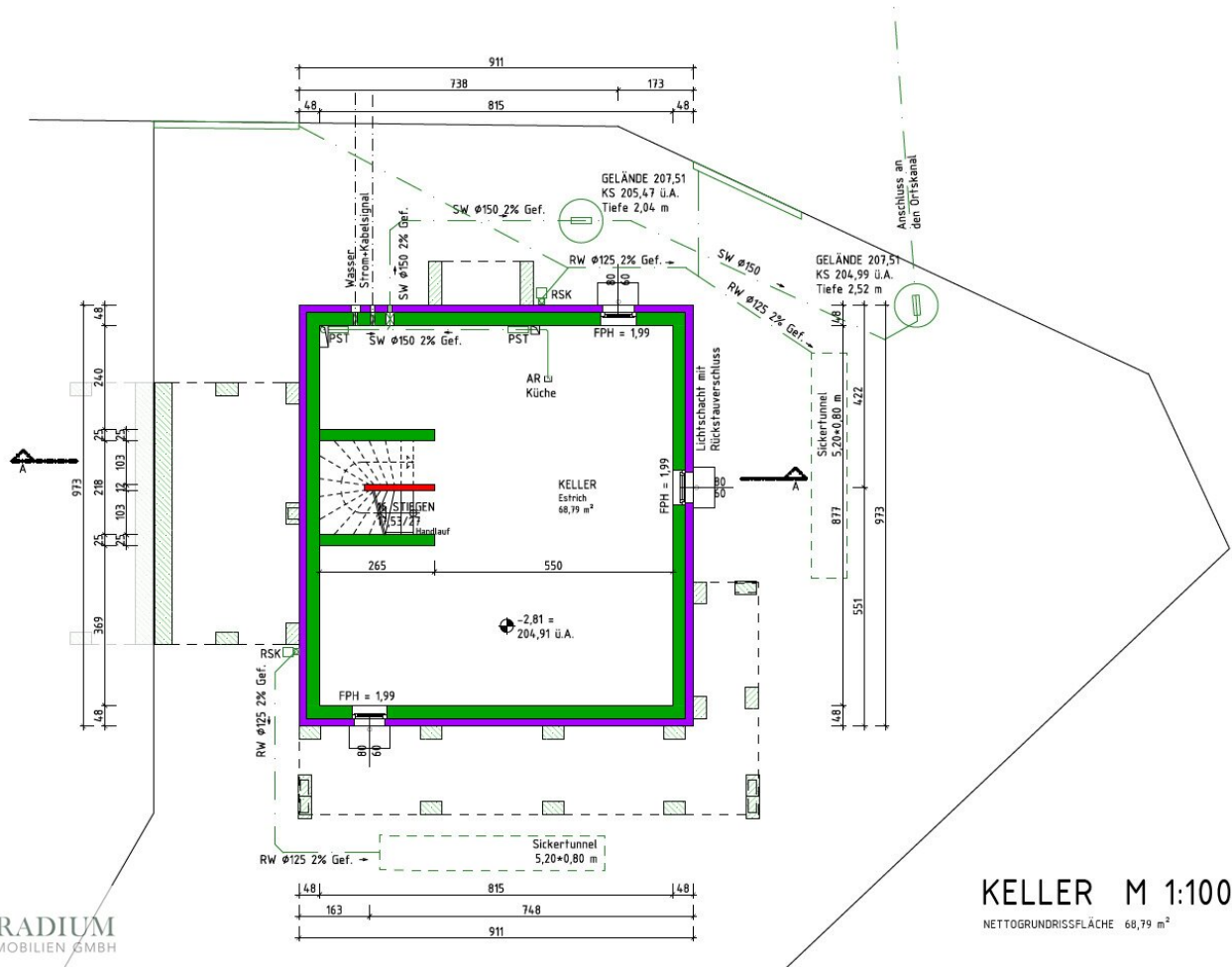






OBERGESCHOSS M 1:100

WOHNNUTZFLÄCHE 63,16 m²



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus im architektonisch ansprechend gestalteten **Giardino Seepark** in Oberwaltersdorf vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine traumhafte Lage direkt am Wasser. Mit einer Wohnfläche von ca. **130 m²**, einem großzügigen Garten und direktem **Zugang zum See** bietet dieses Objekt höchste Lebensqualität in idyllischer Umgebung. Das Haus überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, eine lichtdurchflutete **südwestliche Ausrichtung** sowie eine stilvolle, hochwertige Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die exklusive **DAN-Küche**, die sich perfekt in die großzügige Wohnküche integriert – ein einladender Mittelpunkt für Familie und Gäste. Das Raumangebot umfasst **zwei moderne Bäder**, **zwei separate WCs** sowie drei gemütliche Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – vom Familienleben bis zum Homeoffice. Das vollunterkellerte Haus schafft zusätzlichen Raum für Stauraum, Hobbys oder einen privaten Fitnessbereich. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine **Garage** und ein weiterer **PKW-Stellplatz** zur Verfügung. Der **großzügige Garten** lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein – ideal für Familien mit Kindern oder alle, die viel Freiraum im Grünen suchen.

Highlights:

- **Wohnen am Wasser** – direkter **Privatzugang zum See** für einzigartiges Urlaubsgefühl
- **Südwest-Ausrichtung** – ganztägig **Sonnenlicht** und lichtdurchflutete Wohnräume
- Ca. **130 m² Wohnfläche** plus **großzügiger Vollkeller** mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- **Moderne DAN-Küche** mit hochwertigen Geräten – stilvoll & funktional
- **2 elegante Bäder** und **2 WCs** – ideal für Familien oder Gäste
- Großzügige **Wohnküche** mit offenem Raumkonzept – der perfekte Treffpunkt im Alltag
- **Garage und zusätzlicher Stellplatz** – bequem parken direkt am Haus
- **Großer Garten** – viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern
- **Sofort bezugsfertig** – alles ist bereit für den Einzug
- **Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe** – nachhaltig heizen

- **Angenehme Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- **Photovoltaikanlage (2 kWp)** – Strom erzeugen & Kosten sparen
- **3-fach verglaste Fenster** – hervorragende Wärmedämmung & Ruhekomfort
- **Eigengrund mit Seeanteil** – exklusives Wohngefühl in traumhafter Lage

Lage:

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Oberwaltersdorf – direkt am See und dennoch hervorragend an die Infrastruktur angebunden. Die Umgebung bietet alles, was man für den Alltag und die Freizeit benötigt. **Einkaufsmöglichkeiten** befinden sich in unmittelbarer Nähe: Der **SPAR im ziwa Park** sowie ein **BILLA-Markt** an der Badenerstraße sind nur wenige Minuten entfernt und bieten eine umfassende Nahversorgung. Ergänzend dazu gibt es eine Trafik, Apotheke sowie weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf im Ort und der Umgebung. Auch in puncto **Gesundheitsversorgung** ist die Lage gut ausgestattet. Allgemeinmediziner und Apotheken finden sich in den Nachbarorten **Teesdorf, Traiskirchen und Baden**, die schnell erreichbar sind. Für Pendler ideal: Der **Bahnhof Oberwaltersdorf** ist fußläufig in etwa 7 Minuten erreichbar und bietet mit den Regionalzügen (R95 und 720) eine direkte Verbindung nach **Wien Hauptbahnhof** und **Wiener Neustadt**. Zusätzlich verkehren mehrere **Buslinien** (z. B. 310, 326) mit Haltestellen ganz in der Nähe. Mit dem Auto gelangt man rasch zur **A2 Südautobahn**, was eine ausgezeichnete Anbindung an Wien und das südliche Niederösterreich garantiert. Die Freizeit kommt ebenfalls nicht zu kurz: Der nahegelegene **Golfclub Fontana** zählt zu den exklusivsten Golfanlagen Österreichs. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche **Rad- und Spazierwege, Sportplätze**, sowie vielseitige Möglichkeiten zur aktiven Erholung – ideal für Familien, Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom

Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap