CHARMANTE VILLA mit Flair, Pool & schönem Wohnraumkonzept!

Schöne Villa in Bestlage

Objektnummer: 6286/2183

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 m²
Nutzfläche:	236,00 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	33,00 m²
Kaufpreis:	1.750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anna Schlachter

PURE IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 4
2351 Wiener Neudorf

H +43 699 17779911

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE

PURE

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

PURE
IMMOBILIEN

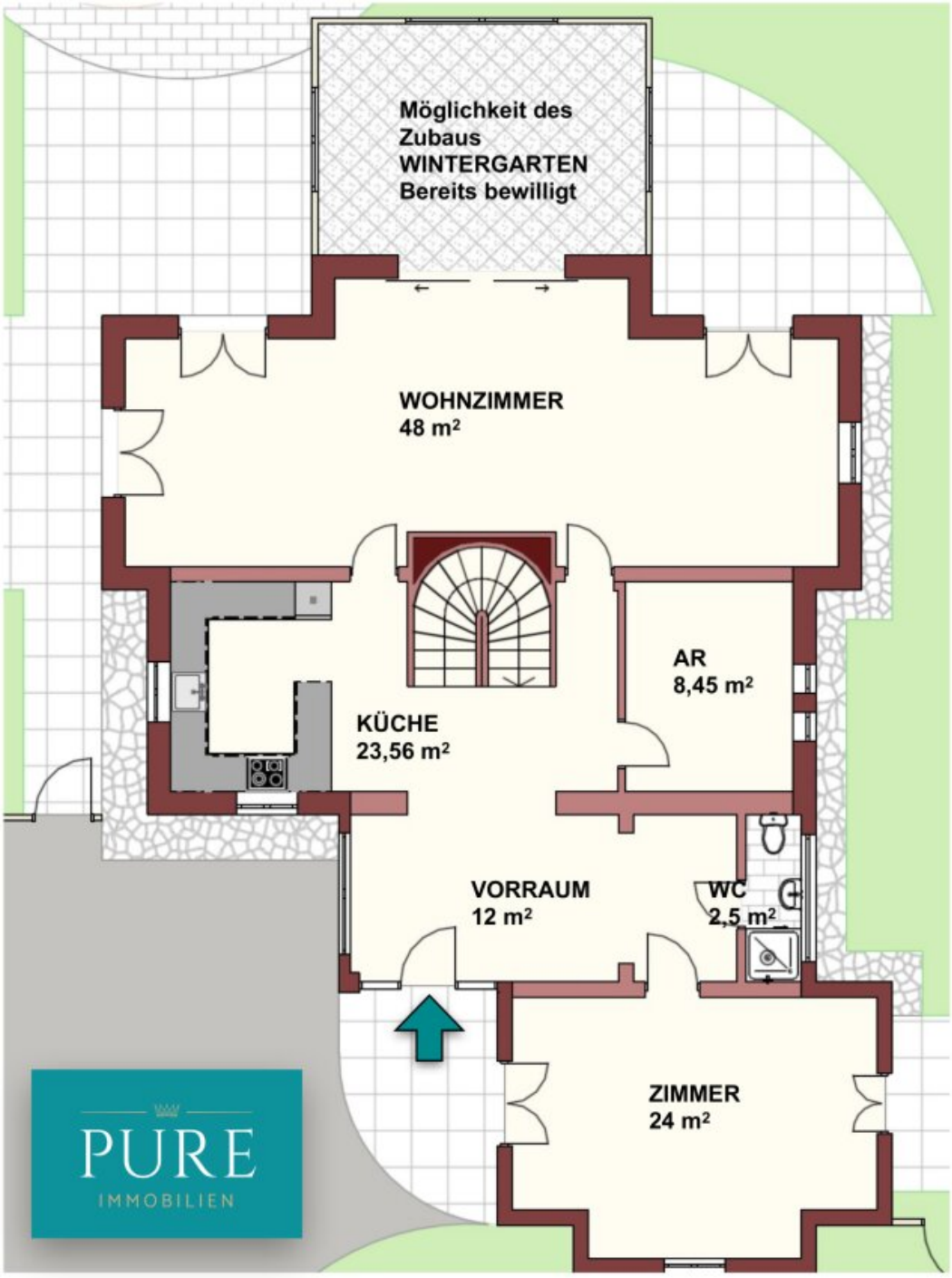
PURE
IMMOBILIEN

PURE

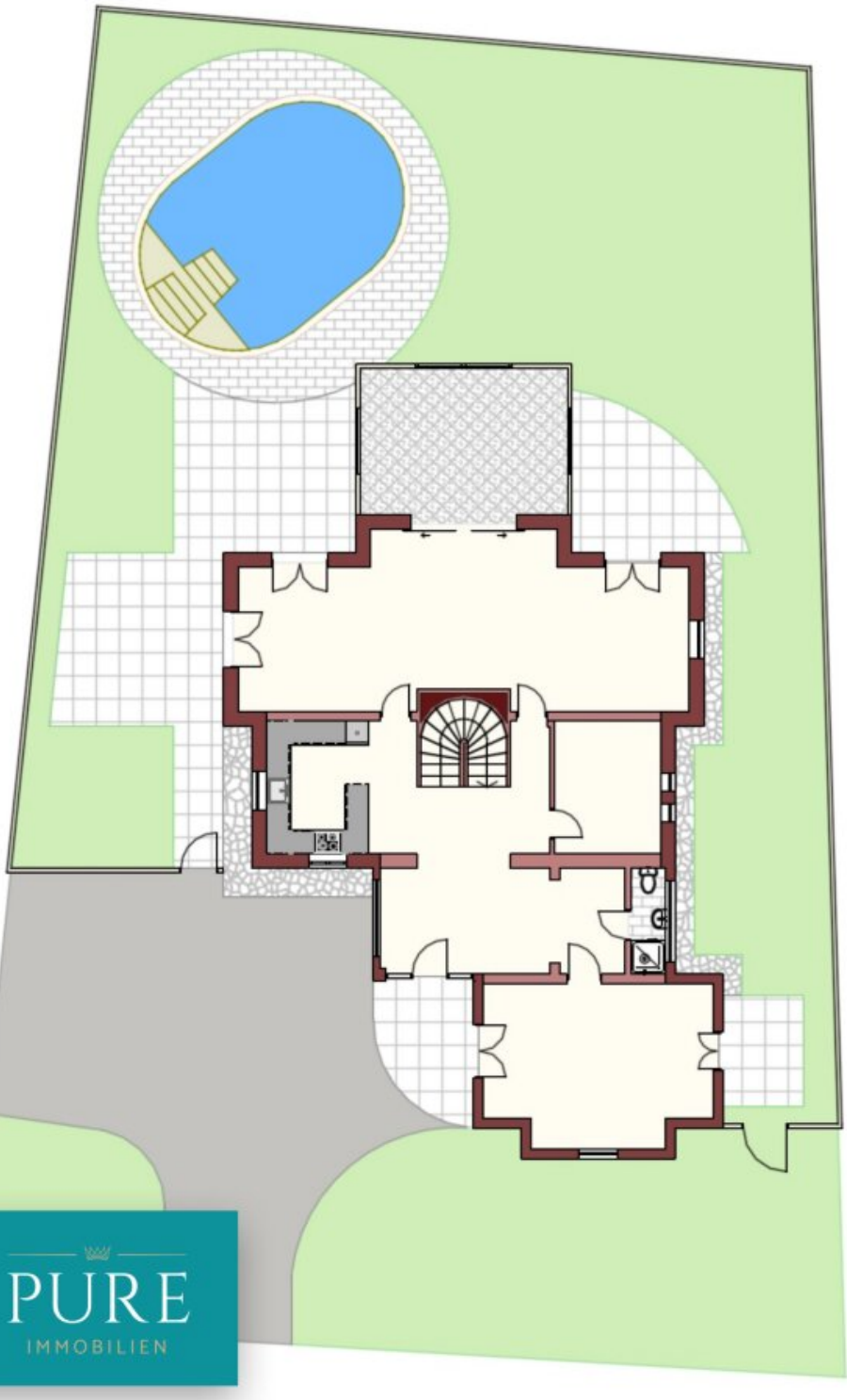
PURE

PURE
IMMOBILIEN

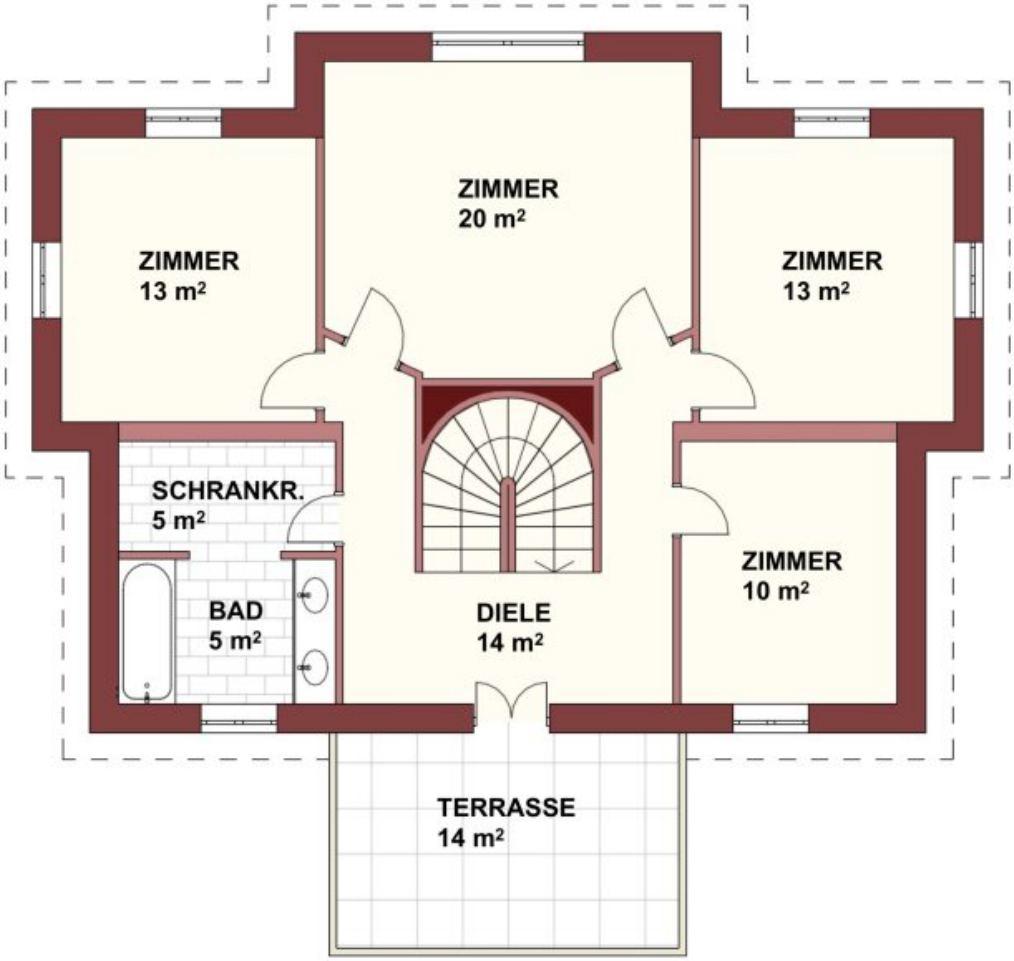
PURE
IMMOBILIEN


Möglichkeit des
Zubaus
WINTERGARTEN
Bereits bewilligt
WOHNZIMMER
48 m²
AR
8,45 m²
KÜCHE
23,56 m²
VORRAUM
12 m²
WC
2,5 m²
ZIMMER
24 m²
PURE
IMMOBILIEN

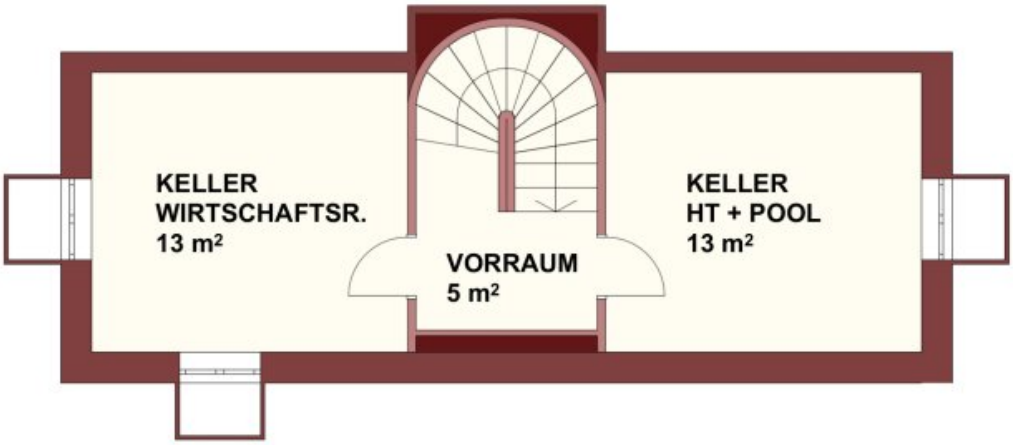
EG



PURE
IMMOBILIEN


ZIMMER
20 m²
ZIMMER
13 m²
ZIMMER
13 m²
SCHRANKR.
5 m²
BAD
5 m²
DIELE
14 m²
ZIMMER
10 m²
TERRASSE
14 m²

OG



KG

Objektbeschreibung

Charmante Villa mit optimale Raumaufteilung & Pool

für einen anspruchsvollen und entspannten Life Style, umgeben von traumhafter Natur und kristallklarem Badesee mit weißem Sandstrand.

Diese charmante Villa im Hampstead Stil besticht durch gemütliches Ambiente, einem **sehr gelungenen Grundriss mit 6 Zimmern** und der Traumlage innerhalb des Resorts. Eine prächtige Platanen Allee führt zu dem 717 m² großen **südseitig ausgerichteten Grundstück**, nur wenige Meter von See und Clubhaus entfernt.

Ein schöner Altbaumbestand und ein beheiztes Pool ziert den uneinsehbaren Garten und ein großer Terrassenbereich bietet genügend Platz um diese ruhige Oase zu genießen.

Die gepflegte Familienvilla verfügt über eine äußert gute Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Offen und großzügig gestaltet sich der Eingangsbereich mit angrenzender Garderobe und viel Stauraum. Die **neuwertige Qualitätsküche der Marke EWE mit Steinplatte** wurde erst kürzlich eingebaut und besticht durch ihr klares & modernes Design, **hochwertige Miele Geräte sowie ein Kochsystem der Marke Bora inklusive Teppangrill.** Der **helle & gediegene Wohnraum** verfügt über einen nostalgischem Kamin und gibt einen vielseitigen Blick in den schönen Garten frei. Im Erdgeschoß befindet sich zudem ein **zusätzliches Gästezimmer/Arbeitszimmer** mit angrenzendem Bad inklusive WC.

Obergeschoß:

Im Obergeschoß befinden sich **4 helle & freundliche Schlafzimmer** mit äußerst angenehmer Raumhöhe sowie ein Badezimmer inkl. WC und großer Glasduschkabine. Weiters kann in dieser Etage eine **schöne Terrasse** genutzt werden.

Kellergeschoss:

Praktisch, auf ca. 33 m² angelegt, ist hier der Technikraum mit Pool und Heiztechnik, sowie ein weiterer Wirtschaftsraum.

Outdoor I Garten

Der **südwest seitig ausgerichtete sehr schöne Garten** punktet mit herrlich zugewachsener Natur, einem wunderschönem Baumbestand rundherum und ist somit **uneinsehbar.** 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 Komfort.

Vorteile dieser Villa:

+ **Traumlage** innerhalb des Resorts

+ Ziegel Massiv 38 cm

+ **Sonnige Liegenschaft mit umeinsehbarem Garten & Pool**

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

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

+ Gediegener Wohnraum mit nostalgischem Kamin

+ Alarmanlage

+ Gartenbewässerung

+ Klimaanlage

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung dieser attraktiven Familienvilla 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

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 selbsverständlich 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