

**2522 Oberwaltersdorf - Modernisierter Bungalow mit  
Vollkeller, Garage, Wintergarten und Swimmingpool in  
ruhiger Lage!**



**Objektnummer: 960/70894**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,06 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	199,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	99,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Antonio Stipsits**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39











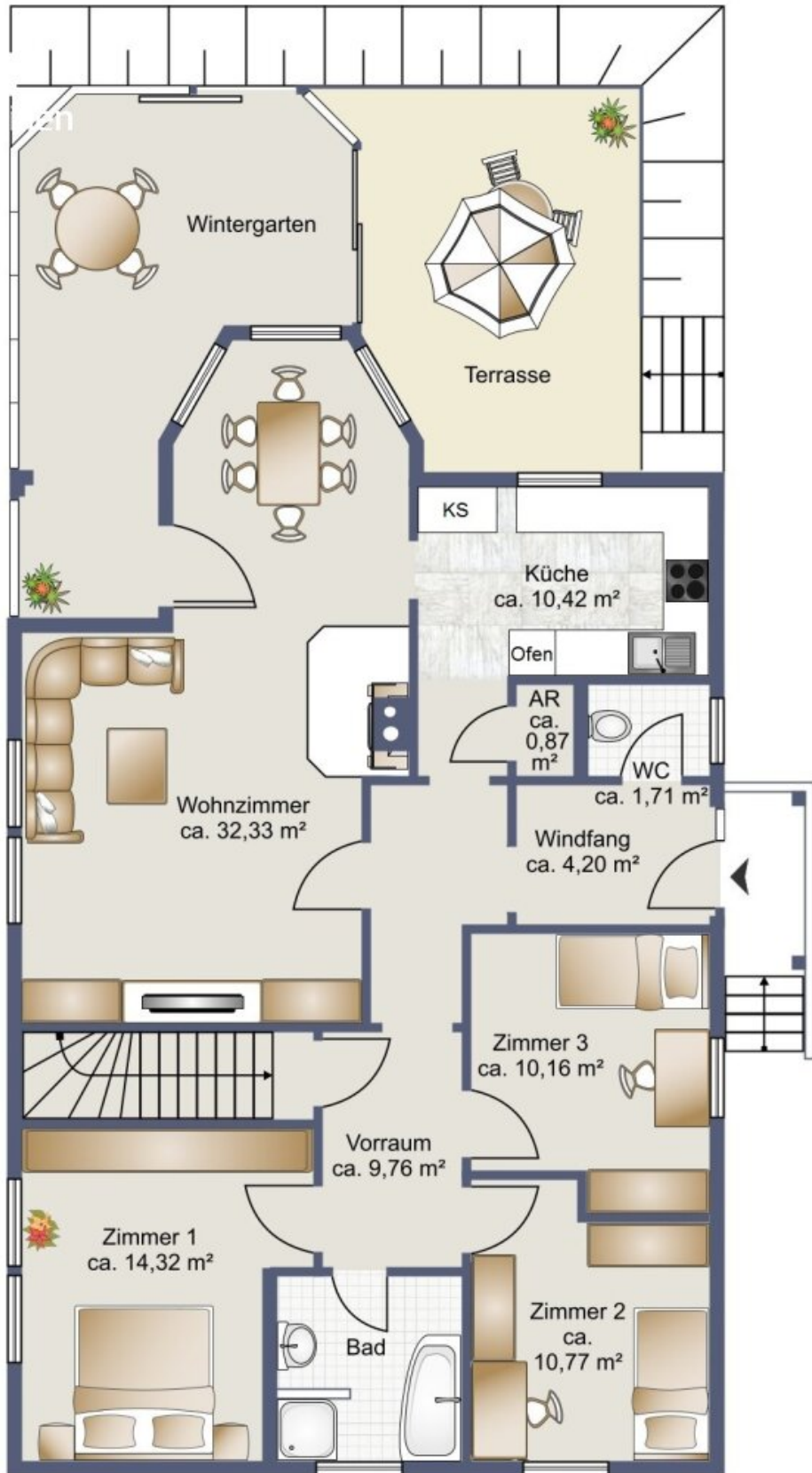


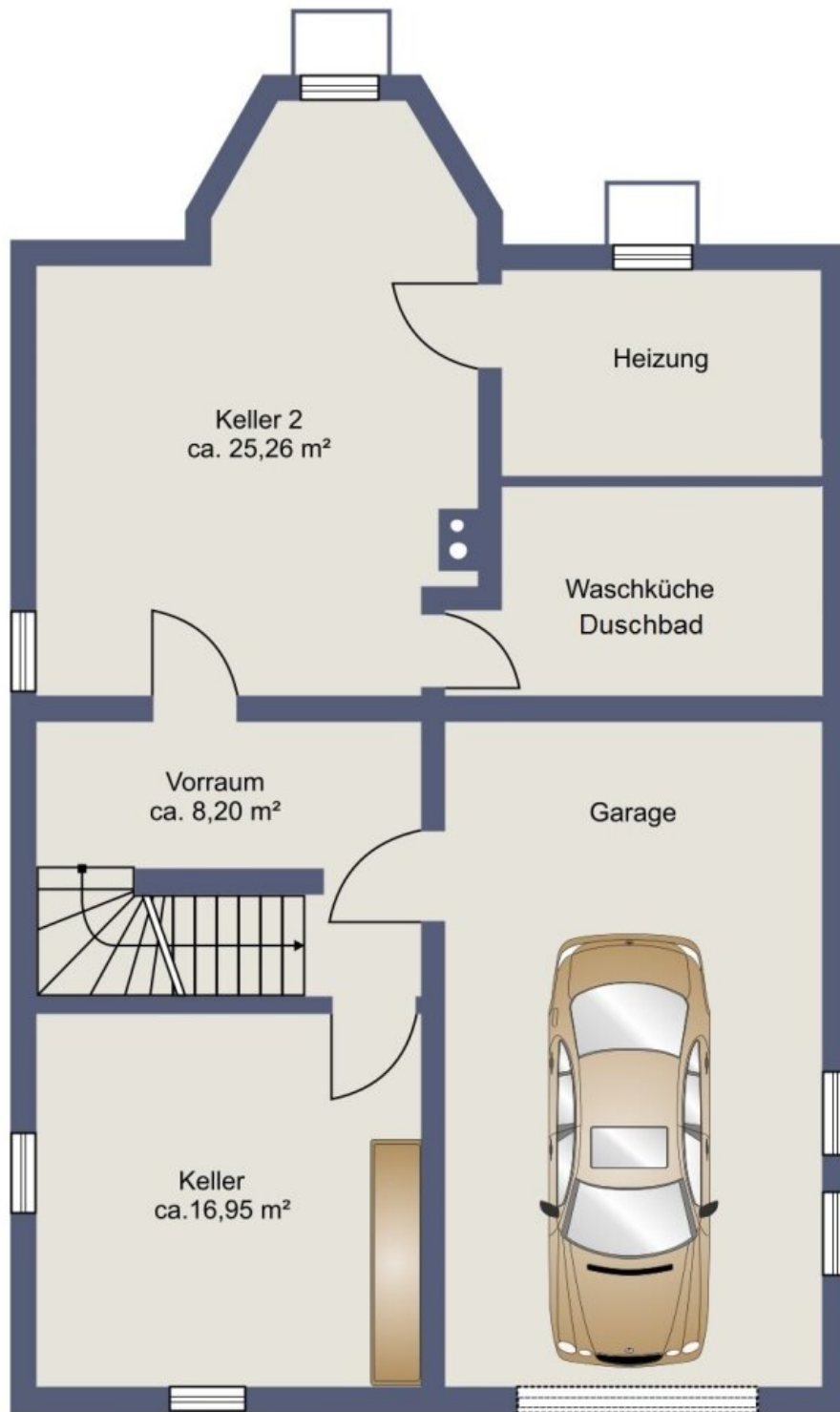


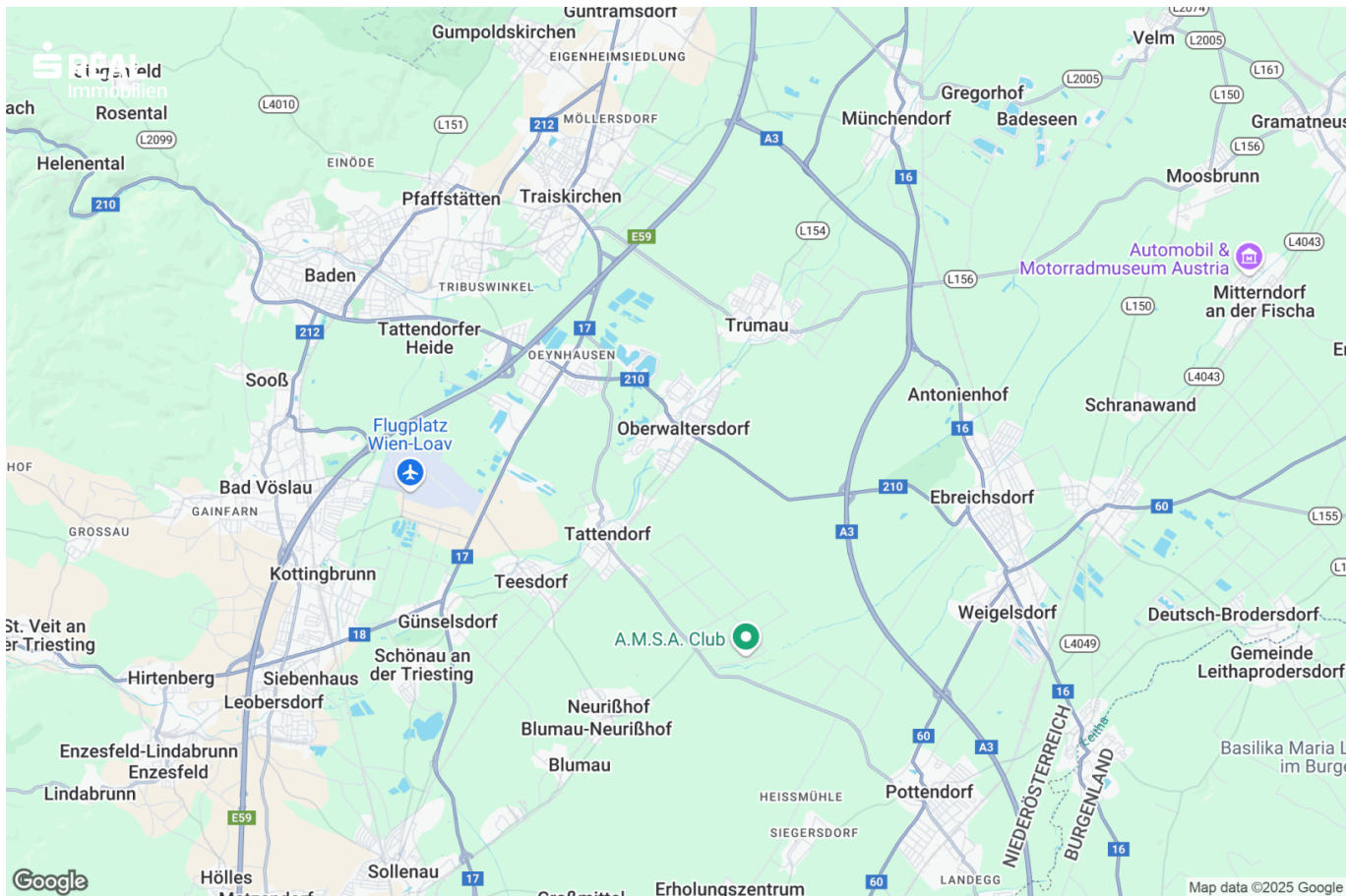












## Objektbeschreibung

### Die Lage:

Die Lage der Immobilie in einer ruhigen Wohnsiedlung ist ausgezeichnet!

Oberwaltersdorf ist ein über die Grenzen der Marktgemeinde hinaus bekannter Ort mit einer ausgezeichneten Lebensqualität und ca. 5.184 Einwohnern.

Die Bezirkshauptstadt Baden bei Wien ist in ca. 10 Minuten mit dem PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, bis zur Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Wien sind es ca. 15-20 Minuten Fahrzeit (nahegelegene A2 Südautobahn und A3 Südostautobahn Zubringer).

Alle im Alltag benötigten öffentlichen Einrichtungen wie z.B. Kindergärten, schulische Tagesbetreuung, Volksschule, Mittelschule, pädagogisches Förderzentrum, Apotheke, diverse Ärzte, Bankinstitut, diverse Supermärkte, Restaurants und "Heurige" sind vorhanden!

Zahlreiche Freizeit-/Wellness-/Kulturangebote wie z.B. der Badeteich, Rad- und Gehwege, Abenteuerspielplätze, Tennisvereine & Fontana Tenniskids, Veranstaltungshalle

Bettfedernfabrik, Hundezone, "Das Generationenhaus" MIA Motivation-Inspiration-Aktivitäten (Jugendtreff, Yoga, Workshops, Kursangebote) - liegen sozusagen vor der Haustüre!

Die nächstgelegenen Haltestellen der Südbahn (gehört zum Kernnetz der österreichischen Bundesbahnen - ÖBB) befinden sich in Leobersdorf und in Baden.

Der Bahnhof Oberwaltersdorf (nur ca. 5 Minuten zu Fuss) liegt auf der Strecke der "Inneren Aspangbahn" und führt in Richtung Norden bis zum Hauptbahnhof Wien, Züge nach Wiener Neustadt halten hier ebenso.

Das nahegelegene "Industriezentrum NÖ-Süd" und die "SCS Westfield-Shopping-City-Süd" warten zusätzlich mit zahlreichen Geschäftsmöglichkeiten auf!

Der exklusive "18-Loch-Golfclub Fontana" lässt die Herzen aller Golf-Liebhaber höher schlagen! Tennisplätze und ein Fitnesscenter mit Indoor-Pool sind ebenso vorhanden.

### Das Grundstück:

Hierbei handelt es sich um eine sehr schön gelegene Liegenschaft in einer gepflegten Wohngegend samt netter Nachbarschaft!

Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanlüsse sind vorhanden, die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Straße. (der Gasanschluss wird derzeit nicht mehr genutzt)

Die Grundstücksbreite (entlang der Straße) beträgt lt. Messung aus dem NÖGIS System ca. 16,5 m, die Grundstückslänge liegt bei ca. 59m, die Liegenschaft ist im Prinzip eben.

Das Grundstück mit 965 m<sup>2</sup> ist gänzlich als „BW-2WE Bauland Wohnen - 2 Wohneinheiten, offen, BKL. I & II“ gewidmet.

Gerne übermitteln wir Ihnen einen Kataster- und Flächenwidmungsplan!

### Das Wohnhaus:

Das Wohnhaus wurde Jahr 1992 baubewilligt und im Jahr 2001 wurde die Bauvollendungsmeldung eingebracht. Es verfügt über ein Erdgeschoß und ist vollständig unterkellert.

Der zugehörige Bauakt mit sämtlichen Unterlagen liegt uns natürlich digital vor und kann Ihnen gerne übermittelt werden!

Die Verkäufer haben die Liegenschaft umfassend modernisiert (Fenster, elektrische Rollläden, Nassräume, Küche, Bodenbeläge, Wandmalerei, Internet, Klimaanlage, Alarmanlage, Solaranlage, neuer Gartentor- und Garagentorantrieb, Gegensprechanlage mit Kamera etc.) und es wurde auf ein effizienteres Wärmepumpenheizsystem (Baujahr 2023 - vormals Gas-Zentralheizung) umgestellt. Zusätzlich ist im Wohnbereich auch ein Kamin vorhanden, der für ein wohlige Ambiente und Wärme in der kälteren Jahreszeit sorgt! Aufgrund der zahlreichen Räumlichkeiten - vor allem auch im Kellerbereich - werden Ihnen ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten geboten!

Der Zustand ist sehr gepflegt, weshalb ein Bezug des Wohnhauses in zeitlicher Nähe möglich ist!

Der Wintergarten datiert aus dem Jahr 2004 und lässt bei extremen Starkregen unter Umständen etwas Feuchtigkeit an bestimmten Stellen durch, hierzu ist man derzeit um eine Abklärung der Thematik bemüht.

Erdgeschoß (lt. Raumliste im Bauplan ca. 99,77 m<sup>2</sup>)

- Eingangs-/Windfang-/Garderobenbereich
  - Vorraum mit extra Abstellraum
  - Küche
  - Wohnzimmer mit Kamin und zusätzlichem Essbereich
  - Schlafzimmer 1
  - Schlafzimmer 2
  - Schlafzimmer 3
  - Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschbecken
  - separate Toilette
  - Stiegenhaus/Kellerabgang
- 
- Terrasse (gesamt 37,36 m<sup>2</sup>) davon Wintergarten (19,97 m<sup>2</sup>)
  - Gartenhaus samt Geräteschuppen mit Terrasse (die ordnungsgemäße Bauanzeige liegt vor)
  - Swimmingpool mit Überdachung

Kellergeschoß (ca. 99,82 m<sup>2</sup>)

- Stiegenhaus/Kelleraufgang
- Vorraum
- Heiztechnikraum
- Waschraum & Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- großer Lagerraum mit Sauna
- zweiter Lagerraum
- Garage (ca. 30 m<sup>2</sup>)

### **Allgemeines:**

Der alte Energieausweis mit Gas-Zentralheizsystem weist für das Gebäude einen "HWB-Ref,RK" Wert mit 95,7 kWh/m<sup>2</sup>a aus, der neue Energieausweis mit aktueller Berechnungsgrundlage/Norm führt einen "HWB-Ref,RK" Wert 93,9 kWh/m<sup>2</sup>a aus. Somit wurde



nicht nur die CO2 Bilanz durch die Umstellung auf das neue Heizsystem verbessert, es konnte auch der Heizwärmebedarf des Gebäudes an sich verbessert werden, kosteneffizienter wurde es zudem sowieso!

### **Resümee:**

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3102080?accessKey=67d6>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot inkl. Außenansichten und der exakten Liegenschaftsadresse!

Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, das Exposé wird Ihnen im Anschluss zum Download übermittelt!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <3.000m

Post <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap