

Exklusives Einfamilienhaus mit Traumgarten und Hochwertiger Ausstattung in Oberwaltersdorf



Objektnummer: 310144

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2007
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	69,23 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	130,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

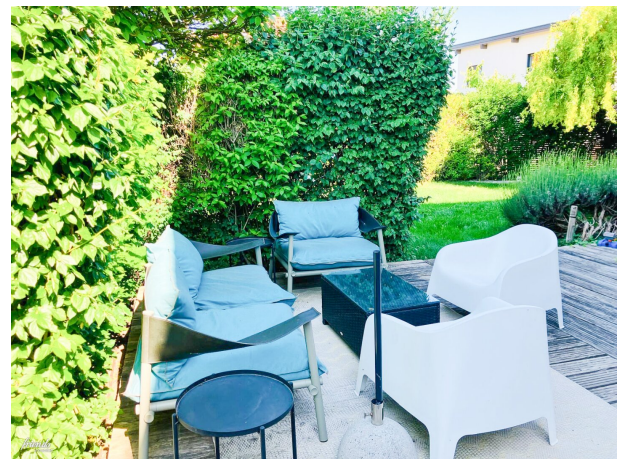
Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

T +432252 25 28 28

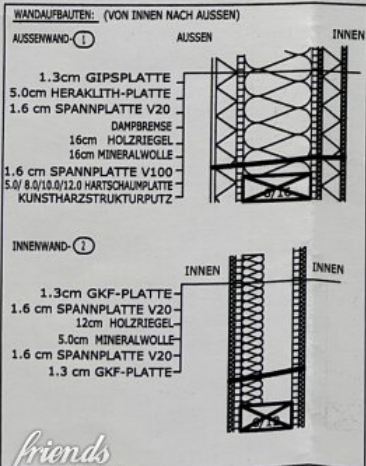
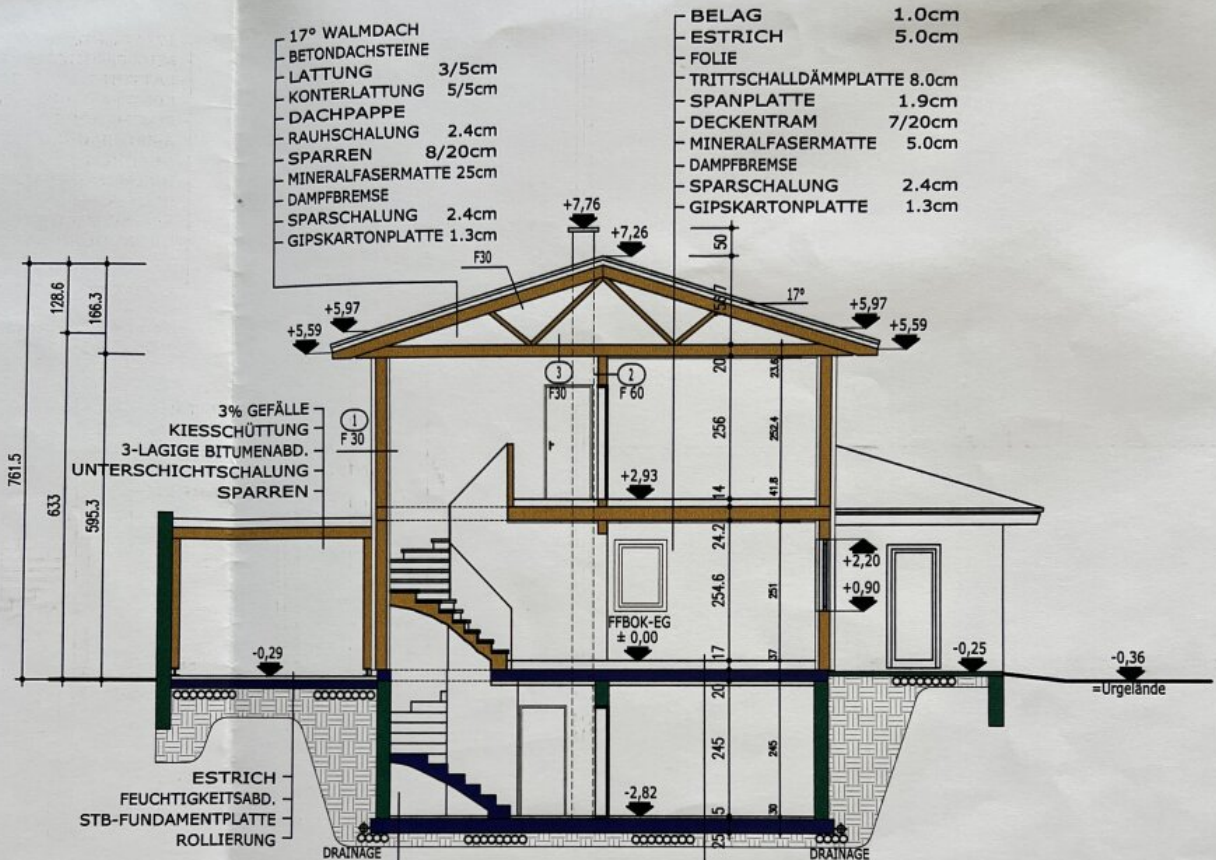








SCHNITT A-A

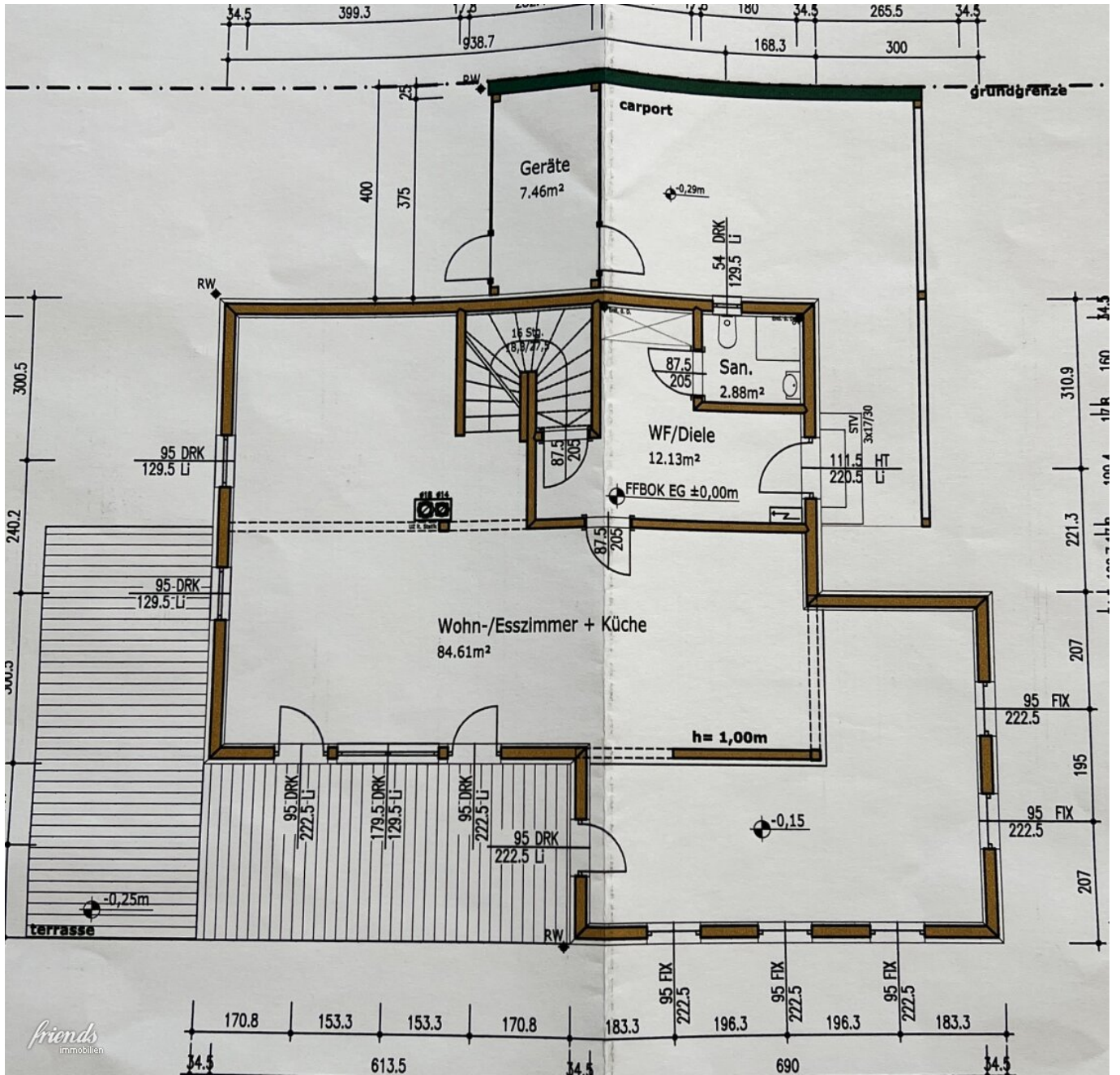


* 5-10cm Wärmedämmung bauseits, je nach wärmetechnischer Erfordernis.

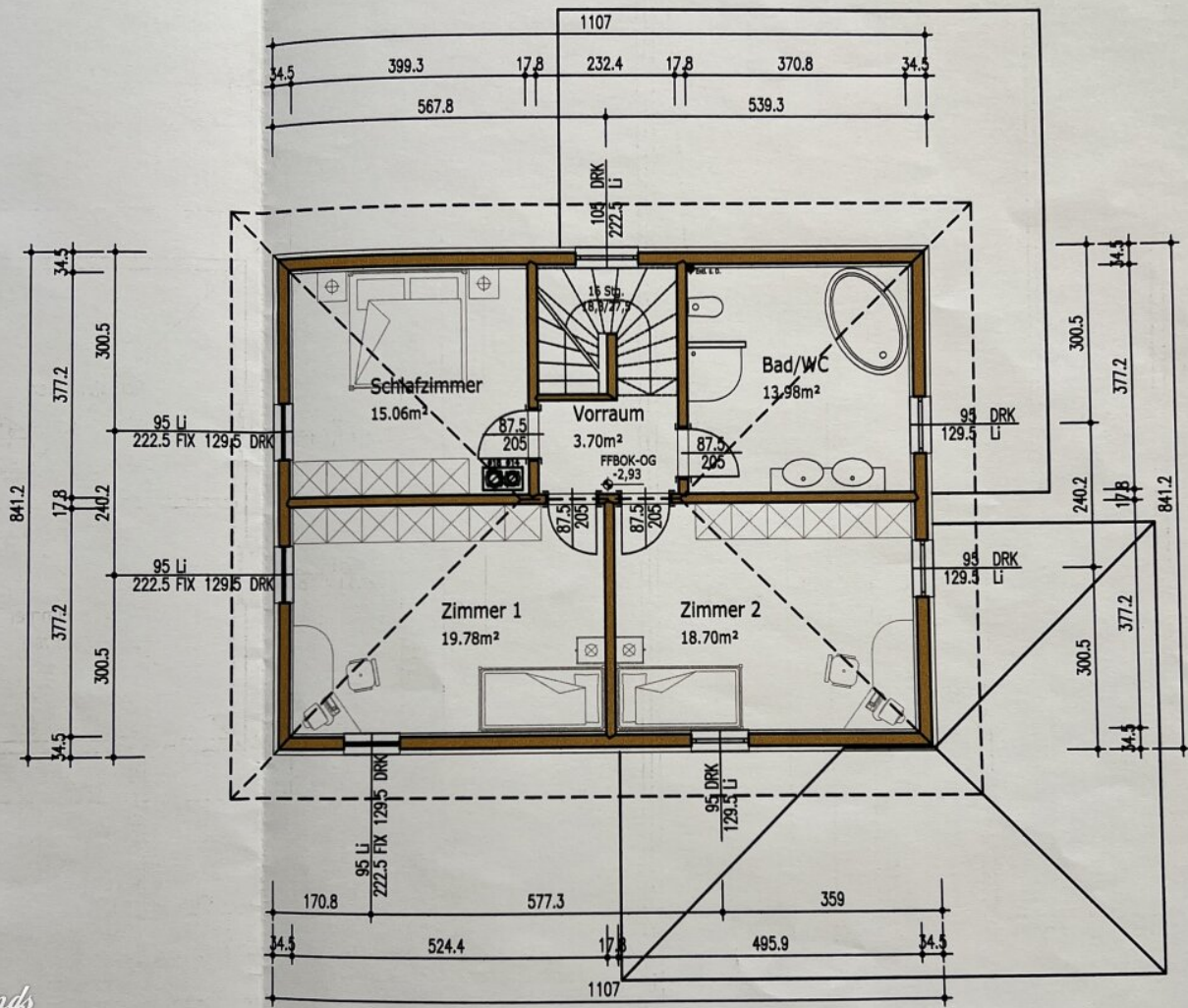
GESAMTAUSSENMASS incl. VWS

WANDSTÄRKE (Incl. VWS und Trockenputz)	
AUSSENWAND Incl. 8 cm VWS u. 1cm Putz	= 34.5 cm
TRAGENDE INNENWAND	= 17.8 cm
NICHT TRAGENDE INNENWAND	= 11.8 cm
KOTIERUNG DER WÄNDE INCL. VWS UND TROCKENPUTZ	
KOTEN SIND CA. FERTIGMASSE	





Grundriss: DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses im Jahr **2007** errichtete **Einfamilienhaus** in Oberwaltersdorf, das mit einer großzügigen **Wohnfläche** von **ca.170 m²** überzeugt.

Das Anwesen liegt auf einem attraktiven Eckgrundstück und bietet durch ein Carport sowie einen geräumigen Vorplatz ausreichend Parkmöglichkeiten und einen komfortablen Zugang zum Haus.

Grundriss und Aufteilung

Erdgeschoss:

- Einladender Vorraum
- Separates WC
- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten
- Hochwertige, offene Küche (2016 neu vom Tischler gefertigt)

Obergeschoss:

- Drei geräumige Schlafzimmer, zwei davon mit bodentiefen Fenstern
- Großzügiges Tageslicht-Badezimmer mit übergroßer Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- Zentrale Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima

Keller:

- Büro oder Gästezimmer
- Hauswirtschafts- und Technikraum
- Weinkeller, perfekt durchdacht und ideal für Weinliebhaber
- Zusätzlicher Kellerraum (Grundriss weicht leicht vom Ist-Zustand ab)

Ausstattung und Besonderheiten

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein **großzügiger Eingangsbereich** mit **Garderobe** und einem **Gäste-WC**. Der helle und einladende **Wohn- und Essbereich** besticht durch einen wunderschönen Blick in den liebevoll **gestalteten Garten**, der durch **bodentiefe Fenster** und direkten Zugang zu den **zwei Terrassen** erreichbar ist. Die **offene Küche**, ein echtes Highlight, bietet viel Raum für kulinarische Entfaltung und gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Das **Obergeschoss** erreichen Sie über eine **elegante Holzterrasse**. Hier befindet sich das **zentrale Badezimmer** mit **hochwertigen Armaturen** und **großzügigem Platzangebot**. Die

drei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Platz für individuelle Gestaltung.

Im Untergeschoss finden Sie ein **flexibel nutzbares Büro** oder **Gästezimmer** sowie den **Hauswirtschafts-** und **Technikraum**. Der **Weinkeller**, eine Oase für Genießer, rundet das Angebot perfekt ab.

Der Garten besticht durch seine **großzügige Grünfläche**, gepflegte **Kirschlorbeerhecken** und eine durch **Thujen** geschützte Privatsphäre.

Verschiedene **Bäume** spenden an heißen Tagen **wohltuenden Schatten**, und die beiden **Terrassen** laden zum Verweilen ein.

Technische Details

- **Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer im Weinkeller und Hauswirtschafts-/Technikraum)**
- **Neue Therme (2023)**
- **Zweiter Kaminzug für eine einfache Installation eines Kachel- oder Schwedenofens**

Lage und Infrastruktur

Oberwaltersdorf bietet alles, was Sie für das tägliche Leben benötigen: Post, Trafik, Ärzte, Apotheke und Supermarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergarten und Hort sind ebenfalls vorhanden. Freizeitliebhaber kommen im nahegelegenen Golfclub Fontana, an den Tennisplätzen oder am schönen Badeteich auf ihre Kosten. Die Aspangbahn und Buslinien gewährleisten eine schnelle Anbindung nach Wien und Wr. Neustadt. Baden ist nur wenige Autominuten entfernt.

Unser nachhaltiger Ansatz sieht die Vermeidung unnötiger Papierausdrucke vor. Bitte teilen Sie uns mit, ob Sie schriftliche Unterlagen wünschen oder diese lieber per E-Mail erhalten möchten. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen.

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.500m
Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <5.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap