

## **Family First - Einfamilienhaus in Oberwaltersdorf zu kaufen!**



1. Haus von außen

**Objektnummer: 1671\_3014**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1962
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	118,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	70,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

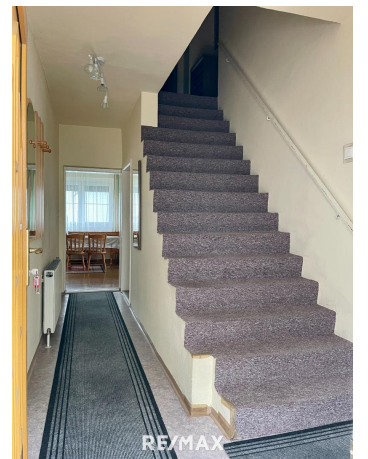
## Ihr Ansprechpartner

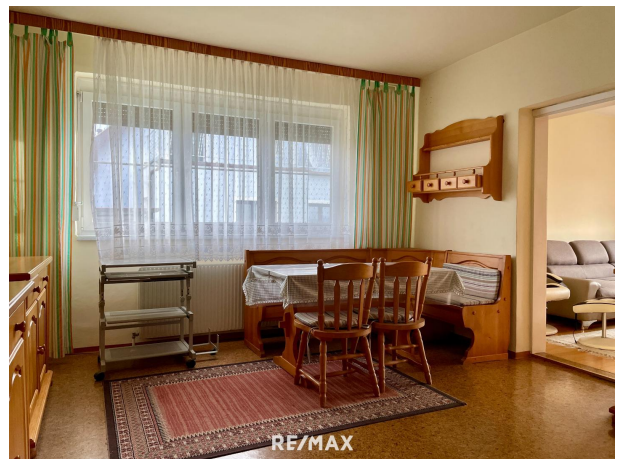
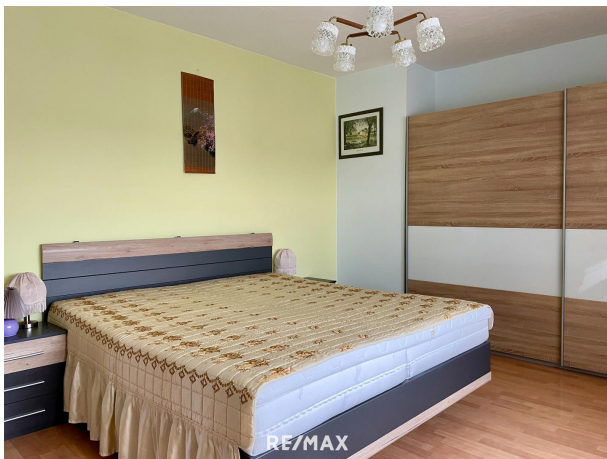


**Florian Skalnik**

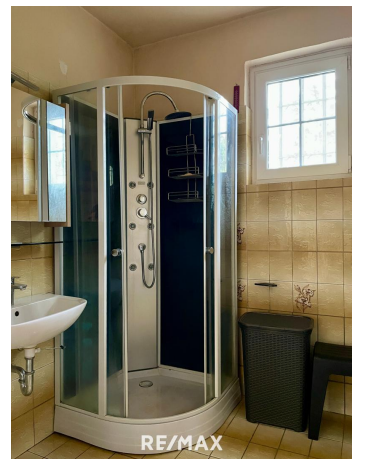
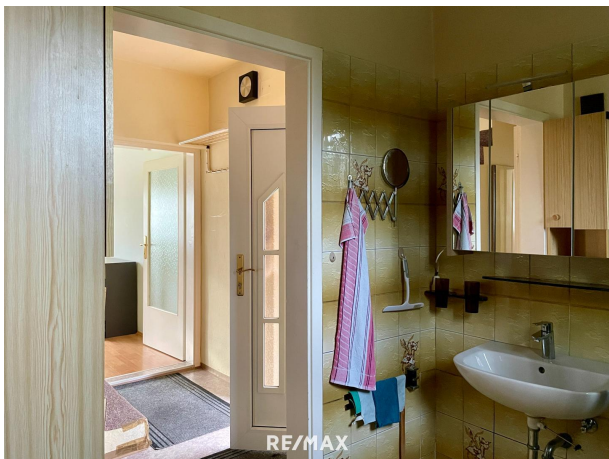
RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt  
Neunkirchner Straße 9  
2700 Wiener Neustadt









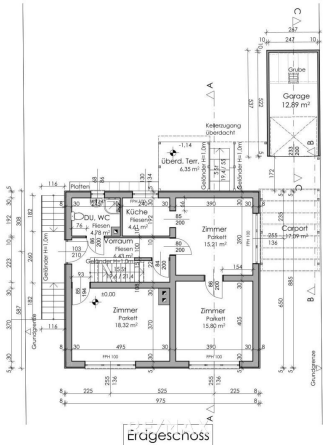


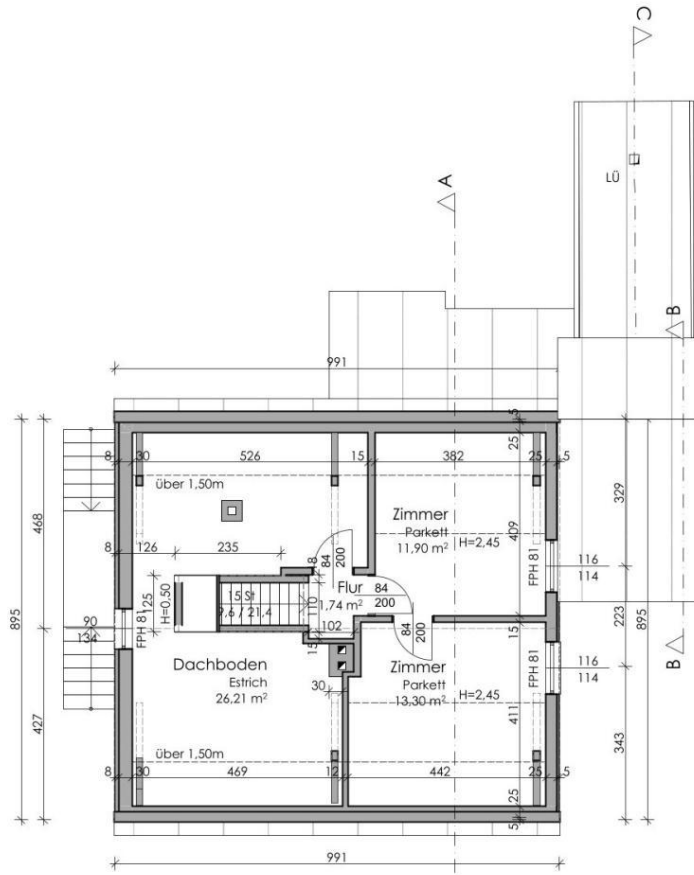




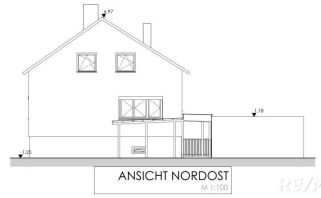
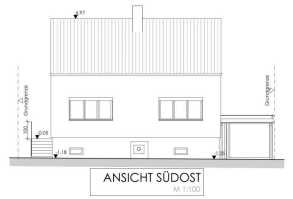
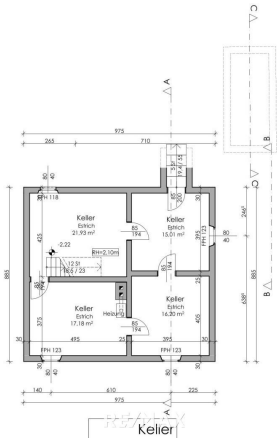




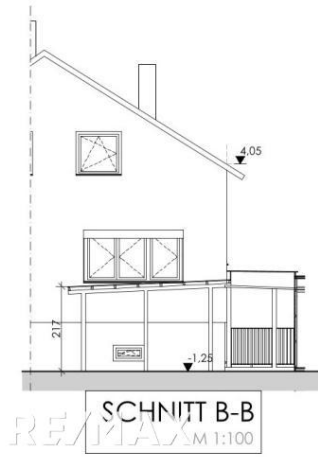
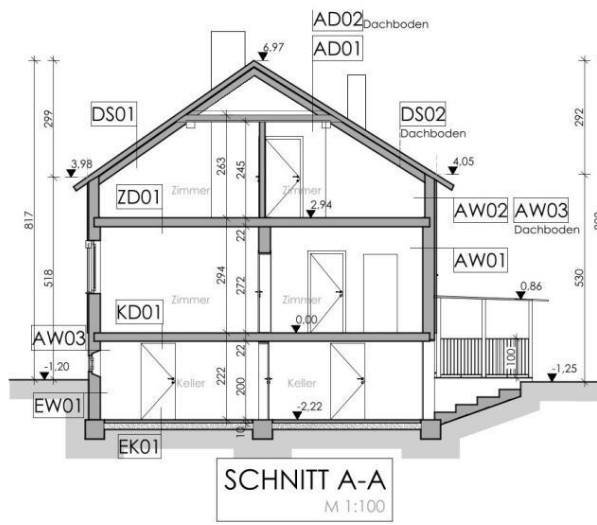




## Dachgeschoss



RE/MAX



## Objektbeschreibung

**Family First - Einfamilienhaus in Oberwaltersdorf zu kaufen!** Auf zwei Geschosse, mit **ca. 118,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche** (davon Rohdachboden mit 26,21 m<sup>2</sup>) und **ca. 638 m<sup>2</sup> Grundfläche**, öffnet dieses großzügige **Einfamilienhaus** seine Türen. Die Wohnfläche beinhaltet einen Rohdachboden mit 26,21 m<sup>2</sup>. Der **ca. 550 m<sup>2</sup> große Garten** bildet eine **hervorragende Wohlfühlzone**, die zum gemeinsamen Grillen, Essen und Entspannen mit Freunden einlädt. Ein geräumiger Keller, eine **ca. 12,89 m<sup>2</sup> große Garage** sowie eine ruhige Nachbarschaft runden dieses Angebot perfekt ab. Beheizt wird das Objekt mittels einer **Gaszentralheizung**.

**Highlights:** • Baujahr Haus 1962 • Baujahr Garage 1975 • Carport 17,09 m<sup>2</sup> • Massivbauweise • 5 Zimmer • Garten (ca. 550 m<sup>2</sup>) + Carport • Kellergeschoss (ca. 70,32 m<sup>2</sup>) mit überdachten Gartenzugang • Außenjalousien als Sonnenschutz • Bramac Dachziegel • Option für einen Kachelofen gegeben • Sanierung: Fenster, Rollläden, Fassade, Dach 1998 • Option zu einem Dachbodenausbau gegeben • 9 Gehminuten vom Auwald entfernt, 2 Autominuten vom Billa Oberwaltersdorf entfernt, sowie 10 Gehminuten zum Bahnhof Oberwaltersdorf entfernt Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren. **Kaufpreis: € 389.000,--** **Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.** Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

**Gewährleistung:** Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist. Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 153.0  
auf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: E  
Faktor Gesamt 2.47  
energieeffizienz:  
z:  
Klasse Faktor D  
Gesamtenergieeffizienz:

"Wir sind Ihre Immobilienprofis vor Ort!"