Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 155330

erstellt am : 05.06.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:849000€
Straße:
2522 Oberwaltersdorf
Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Maximilian Maximilian
Tel: +43 676 950 4082
anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 170.84m²
Grundfläche: 606m²

Großzügiges Wohnen mit Stil ? Top gepflegtes Einfamilienhaus mit Charme

In einer der charmantesten Ecken von Oberwaltersdorf, eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet und doch mit ausgezeichneter Infrastruktur, erwartet Sie ein Haus, das mehr als nur vier Wände bietet ? es schenkt Raum zum Leben. Auf einem sonnigen Eckgrundstück entfaltet sich dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus mit einem liebevoll gestalteten Garten, der Privatsphäre und Geborgenheit ausstrahlt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne, die edle handgefertigte Designerküche von 2016 (Neupreis: ca. ??80.000) und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Zuhause

zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Stil, Qualität und Helligkeit legen. Hier beginnt jeder Tag mit einem Lächeln ? sei es beim Frühstück in der Sonne oder beim Kochen in der stilvollen, offenen Küche.

Highlights auf einen Blick

- Errichtet im Jahr 2007 ? laufend gepflegt und in sehr gutem Zustand
- Ca. 170?m² Wohnfläche auf 2 durchdacht geplanten Ebenen
- Carport & großzügiger Vorplatz für Besucher
- Gartenarchitektur mit alten Hecken, Büschen, Bäumen und ruhigen Rückzugsorten
- Handgefertigte Designerküche von 2016 (Neupreis ca. ? 80.000,-)

Technische Ausstattung

- Fußbodenheizung im ganzen Haus inkl. Wohnbereich im Keller
- Zentrale Klimaanlage im Treppenaufgang für Sommerkomfort
- Zweiter Kaminzug vorbereitet für Kachelofen
- Gastherme 2023 erneuert ? sorgenfrei für viele Jahre

Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss:

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Garderobe

Gäste-WC

Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse

Offene, elegante Tischlerküche ? Herzstück des Hauses

Obergeschoss:

Drei helle Schlafzimmer, zwei mit bodentiefen Fenstern

Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken & WC

Zentrale Klimaanlage für höchsten Wohnkomfort

Keller:

Büro oder Gästezimmer

Hauswirtschafts- & Technikraum

Weinkeller/Speis

Zusätzlicher Lagerraum für Ordnung im Alltag

Platz für Homeoffice und Gäste ? beheizt und vielseitig nutzbar

Der Garten ? ein Ort zum Durchatmen

Mit viel Liebe gepflegt: grüne Flächen, dichte Hecken und Bäume, die im Sommer angenehm Schatten spenden. Der sichtgeschützte Garten bietet eine sichere und großzügige Spielfläche für Kinder. Die weitläufige Terrasse lädt zum Verweilen ein ? sei es mit einem Glas Wein, beim Spielen mit den Kindern oder bei stimmungsvollen Grillabenden mit Freunden. Ein praktischer Abstellraum zwischen Garten und Carport sorgt für Ordnung und Komfort.

Lage & Infrastruktur ? Lebensqualität in jeder Hinsicht

Oberwaltersdorf kombiniert dörflichen Charme mit urbaner Erreichbarkeit. Nahversorger, Apotheke, Ärzte, Trafik, Schulen und Kindergärten ? alles in unmittelbarer Nähe. Leben, wo andere ihre Freizeit verbringen: Der exklusive Golfclub Fontana mit Badesee und Tennisplätzen, zahlreiche Winzer, Heurige und ausgezeichnete Restaurants sind fußläufig erreichbar.
Die Anbindung ist hervorragend: Dank der Aspangbahn, verschiedenste Buslinien und die Autobahnauffahrt A2 sind Wien, Baden und Wr. Neustadt bequem erreichbar.
Ein ideales Zuhause für Familien mit Kindern.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:
BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.
Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,
FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 / EntfernungenGesundheitArzt <1.000mApotheke <500mKlinik <4.000mKrankenhaus <5.500mKinder & SchulenKindergarten <500mSchule <500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <5.500mSonstigeBank <500mGeldautomat <500mPolizei <2.500mPost <2.500mVerkehrBus <500mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss <3.000mStraßenbahn <5.500mFlughafen <5.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 606m²
Wohnfläche: 170.84m²

Zimmer: 4
Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Gas,
hwbwert: 65.5m²
hwbklasse: Cm²
fgeewert: 0.98m²
fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 849000€
Nebenkosten: 130.57€

Kontaktinformationen

Vorname: Maximilian
Nachname: Maximilian
Tel:: +43 676 950 4082
E-Mail: anfrage@bestlist.immo