



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:

Florian Stift

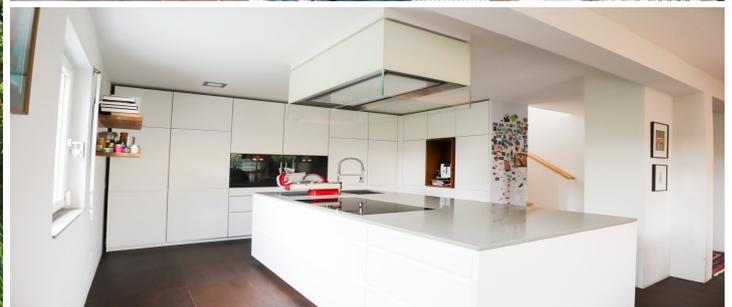
Tel: +436765144162

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 / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.500m
Kinder <500m
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

Eckdaten

Grundfläche: 606m²

Wohnfläche: 170.84m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 65.5m²

hwbkasse: Cm²

fgeewert: 0.98m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 849000€

Nebenkosten: 130.57€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +436765144162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo