



Inserat ID: 151131

erstellt am : 16.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 899000€

Straße: Schloßsee 2. Reihe

2522 Oberwaltersdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Maximilian Maximilian

Tel: +43 676 950 4082

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 155.68m<sup>2</sup>

Grundfläche: 810m<sup>2</sup>

## Seenaher Lebensqualität: Stilvolles Einfamilienhaus mit großem Garten



In einer der charmantesten Wohngegenden ? in Oberwaltersdorf am Schloßsee ? befindet sich dieses hervorragend gepflegte Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage. Eingebettet in eine kleine, familiäre Nachbarschaft in der zweiten Seereihe, überzeugt die Liegenschaft mit großzügigem Raumangebot, liebevoll gestalteten Außenbereichen und 3 Seezugängen, der den sieben Häusern aus der 2. Reihe vorbehalten ist.

Die Liegenschaft erstreckt sich über ein Grundstück von über 800m<sup>2</sup> und bietet mit mehr als 150m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem zusätzlich nutzbaren Wohnkeller mit ca. 77m<sup>2</sup> ausreichend Platz

für Ihrer Familie!

Raumaufteilung im Überblick:

Großzügiger Vorraum/Entrée

Helles Wohnzimmer mit Essbereich und Terrassenzugang

Voll ausgestattete Küche mit Fenster und Durchgang zum Wohnraum

Separate Waschküche / Abstellraum

Separates WC im Erdgeschoss

Drei Schlafzimmer im Obergeschoss ? alle mit Zugang zu einem der beiden Balkone

Großes Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht

Wohnkeller mit ca. 77?m<sup>2</sup> ? vielseitig nutzbar als Büro, Fitnessbereich, Gästezimmer oder Hobbyraum

Sonnige Terrasse mit Gartenblick

Zwei Balkone mit Blick in den Garten bzw. in die Nachbarschaft

Eigene Garage mit direktem Zugang zum Grundstück

Wunderschön angelegter, weitläufiger Garten

Exklusive Seezugänge in ca. 3 Gehminuten Entfernung

Das Haus ? durchdacht, hell und vielseitig nutzbar

Schon beim Einfahren in die gepflegte Wohnsiedlung spürt man die besondere Atmosphäre dieser

ruhigen Nachbarschaft. Noch vor Betreten des Hauses kann man sein Auto bequem in der hauseigenen Garage abstellen. Der einladende Vorgarten bildet das Entrée zum Haus und führt in einen großzügigen Vorraum.

Rechter Hand befindet sich die helle, funktional ausgestattete Küche mit Fensterfront ? ideal für alle, die gerne kochen und dabei ins Grüne blicken. Geradeaus öffnet sich das große Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse ? der perfekte Ort für entspannte Familienabende oder geselliges Beisammensein.

Im Erdgeschoss finden sich darüber hinaus eine praktische Waschküche mit Abstellmöglichkeit sowie ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoss warten drei großzügige Schlafzimmer ? jedes mit Zugang zu einem der beiden Balkone ? auf ihre neuen Bewohner. Das zentral gelegene Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Der voll ausgebaute Wohnkeller bietet auf rund 77m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten: Ob Homeoffice, Fitnessraum, Sauna, Hobbybereich oder Gästezimmer ? hier lässt sich nahezu jede Wohnidee realisieren. Das gesamte Haus überzeugt durch eine besonders durchdachte Raumaufteilung und ein helles, freundliches Wohnambiente.

Außenbereiche ? Erholung, Gartenfreude und Naturgenuss

Im großzügigen Garten mit Terrasse können Sie entspannen, gärtnern, spielen oder einfach nur die Natur genießen. Der gepflegte Außenbereich bietet viel Platz für Gemüsebeete, einen Spielbereich für Kinder oder gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet durch seine Größe vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein absolutes Highlight dieser Liegenschaft ist die 3 exklusiven Seezugänge, den sich lediglich sieben Häuser der zweiten Wohnreihe teilen. Nur wenige Gehminuten entfernt (ca. 3 Minuten) befindet sich der private Zugang zum idyllischen Schloßsee ? ideal für eine erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen oder entspannte Stunden am Wasser.

Lage & Infrastruktur ? naturnah wohnen mit perfekter Anbindung

Oberwaltersdorf liegt nur rund 25 Fahrminuten südlich von Wien und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar. Die Gemeinde bietet eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gastronomie sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten (z.B. Golfclub Fontana) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnsiedlung rund um den Schloßsee zählt zu den begehrtesten Lagen der Region ? hier trifft hohe Lebensqualität auf naturnahe Erholung und stilvolles Wohnen.

Fazit: Ein Zuhause mit Seltenheitswert

Dieses gepflegte Einfamilienhaus am Schloßsee vereint großzügiges Wohnen, ruhige Lage, naturnahe Lebensqualität und exklusiven Zugang zum See ? ein echtes Raumwunder mit

vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare, die das Besondere suchen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Lassen Sie sich diese wunderbare Haus nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

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  
&lt;2.000m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;3.000m Krankenhaus  
&lt;4.500m Kinder &lt; Schulen Kindergarten &lt;1.500m Schule &lt;1.500m Höhere Schule &lt;9.250m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei  
&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;4.000m Sonstige Bank &lt;1.750m Geldautomat  
&lt;1.750m Polizei &lt;2.000m Post &lt;2.500m Verkehr Bus &lt;750m Bahnhof  
&lt;1.750m Autobahnanschluss &lt;1.750m Straßenbahn &lt;4.500m Flughafen  
&lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 810m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 155.68m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 103.5m<sup>2</sup>

hwbklassse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.54m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 899000€

Nebenkosten: 146.73€

## Kontaktinformationen

Vorname: Maximilian

Nachname: Maximilian

Tel.: +43 676 950 4082

E-Mail: anfrage@bestlist.immo