

Das Anwesen befindet sich auf einem attraktiven Eckgrundstück und bietet mit einem Carport sowie einem geräumigen Vorplatz ausreichend Parkmöglichkeiten und einen komfortablen Zugang zum Haus.

Grundriss und Aufteilung

Erdgeschoss:

Einladender Vorraum mit Garderobe
Separates WC
Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten
Hochwertige, offene Tischlerküche (2016 neu 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 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 Holztreppe. Hier befindet sich das zentrale Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und großzügigem Platzangebot. Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Raum 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 wohlthuenden 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.

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

Eckdaten

Grundfläche: 606m²

Wohnfläche: 170.84m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 65.5m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.98m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 849000€

Nebenkosten: 130.57€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +436765144162

E-Mail: anfrage@friends-immobilien.at