



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 32463

erstellt am : 28.12.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 990000€

Straße:

2522 Oberwaltersdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Stift

Tel: 02252 25 28 28

anfrage@friends-immobilien.at

Wohnfläche: 170.84m²

Grundfläche: 606m²

Koffer packen und einziehen - Moderne Traumimmobilie in Oberwaltersdorf



Zum Verkauf gelangt dieses traumhafte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 170m². im wunderschönen Oberwaltersdorf.

Ein Carport und ein großer Vorplatz bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und ermöglichen einen bequemen Zugang zum Haus.

Das Haus liegt auf einem sehr ansprechenden, großem Eckgrundstück und teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss

Vorraum
separates WC
offener Wohnraum
offene Küche

Obergeschoss

3 Schlafzimmer
Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche

Keller

Gästezimmer/Büro
Hauswirtschaft-/Technikraum
Weinkeller
ein weiterer Kellerraum

Betritt man das Haus gelangt man in einen großzügigen Eingangsbereich mit einem Gäste-WC und einer Garderobe. Linker Hand gelangt man in den traumhaften, hellen Wohn-Essbereich mit Blick und Zugang in den Garten. Die offene Küche wurde 2016 vom Tischler neu gefertigt und ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang. Hier kann man seine kulinarischen Fähigkeiten entfalten und die Gäste mit tollen Speisen verköstigen.

Über die helle, sehr elegante Holztreppe erreicht man das Obergeschoss und steht im zentralen Flur. Von hier aus gelangt man linker Hand in das großzügige Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne(mit Übergröße), Dusche, Doppelhandwaschbecken und Toilette, sowie in drei großzügig geschnittene Schlafzimmer. Zwei dieser Zimmer verfügen über bodentiefe Fenster. Eine zentrale Klimaanlage sorgt an heißen Tagen für angenehme Temperatur im Innenraum.

Im Keller befindet sich ein Büro/Gästezimmer, sowie der Technik-/Hauswirtschaftsraum und ein weiterer Kellerraum. Ein perfekt, durchdachter Weinkeller rundet dieses Angebot an Wohlbefinden ab. Der Keller Plan entspricht nicht zu 100% dem Ist-Zustand.

Der liebevoll gestaltete Garten mit Kirschlorbeer, verfügt über 2 Terrassen, eine sehr großzügige Grünfläche und durch die am Gartenzaun verlaufenden Thujen ist man bestens vor Blicken geschützt. Verschiedenste Bäume spenden an heißen Tagen für zusätzlichen Schatten.

Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, die im gesamten Haus installiert ist. Die einzige Ausnahme sind der Weinkeller und Hauswirtschaft-/Technikraum. Die Therme wurde im Jahr 2023 erneuert. Durch den zweiten Kaminzug kann z.B. ein Kachel-/Schwedenofen sehr einfach installiert werden.

Egal, ob man einen gemütlichen Abend mit der Familie verbringt oder Freunde zu Besuch hat, hier gibt es genügend Platz für alle!

Lage und Infrastruktur

Hier finden Sie alles, was Sie für das tägliche Leben brauchen: Post, Trafik, Ärzte, eine Apotheke, und einen Supermarkt. Außerdem gibt es einen schönen Badeteich, Schulen, einen Kindergarten und einen Hort. Für Sport- und Naturfreunde bietet Oberwaltersdorf einerseits den Golfclub Fontana und die Freizeitanlage mit Tennisplätzen und andererseits viele tolle Laufstrecken. Mit der Aspangbahn und den Buslinien sind Sie schnell in Wien oder in Wr. Neustadt. Oberwaltersdorf ist nur wenige Autominuten von Baden entfernt.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 606m²

Wohnfläche: 170.84m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 65.5m²

hwbklassse: Cm²

fgeewert: 0.98m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 990000€

Nebenkosten: 130.57€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: 02252 25 28 28

E-Mail: anfrage@friends-immobilien.at