

**BEZIRK BADEN - OBERWALTERSDORF - NÄHE FONTANA
GOLFCLUB - GROSSZÜGIGES MODERNES
FAMILIENDOMIZIL**



Wohnhaus

Objektnummer: 960/67578
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	171,89 m ²
Nutzfläche:	270,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	522,00 m ²
Keller:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Provisionsangabe:	

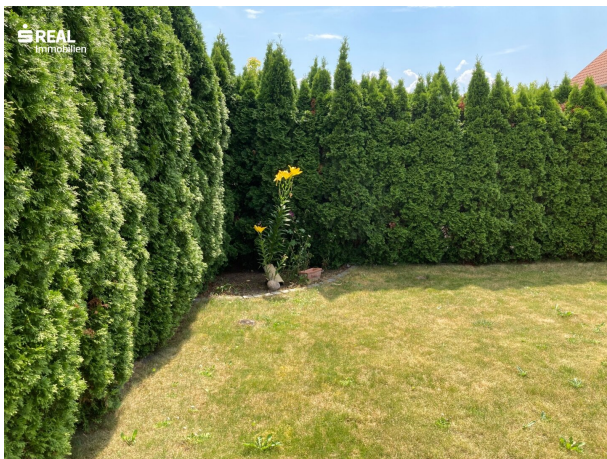
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johanna Schwarz

s REAL - St. Pölten

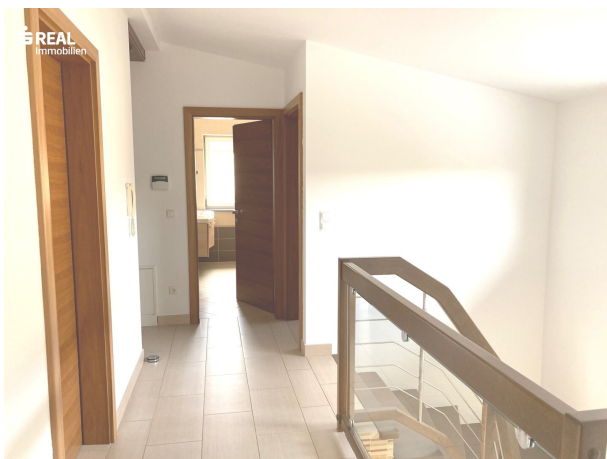




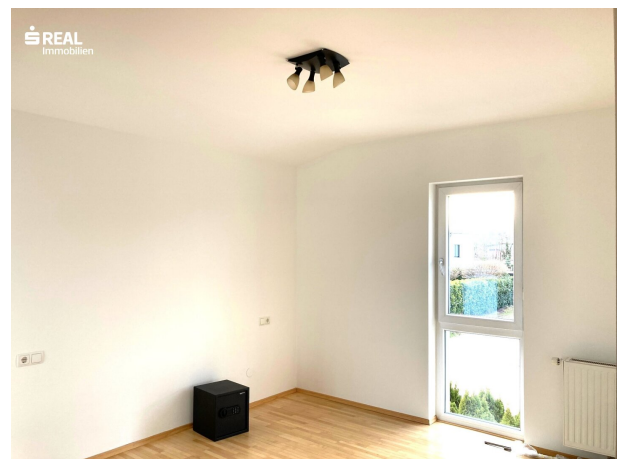
















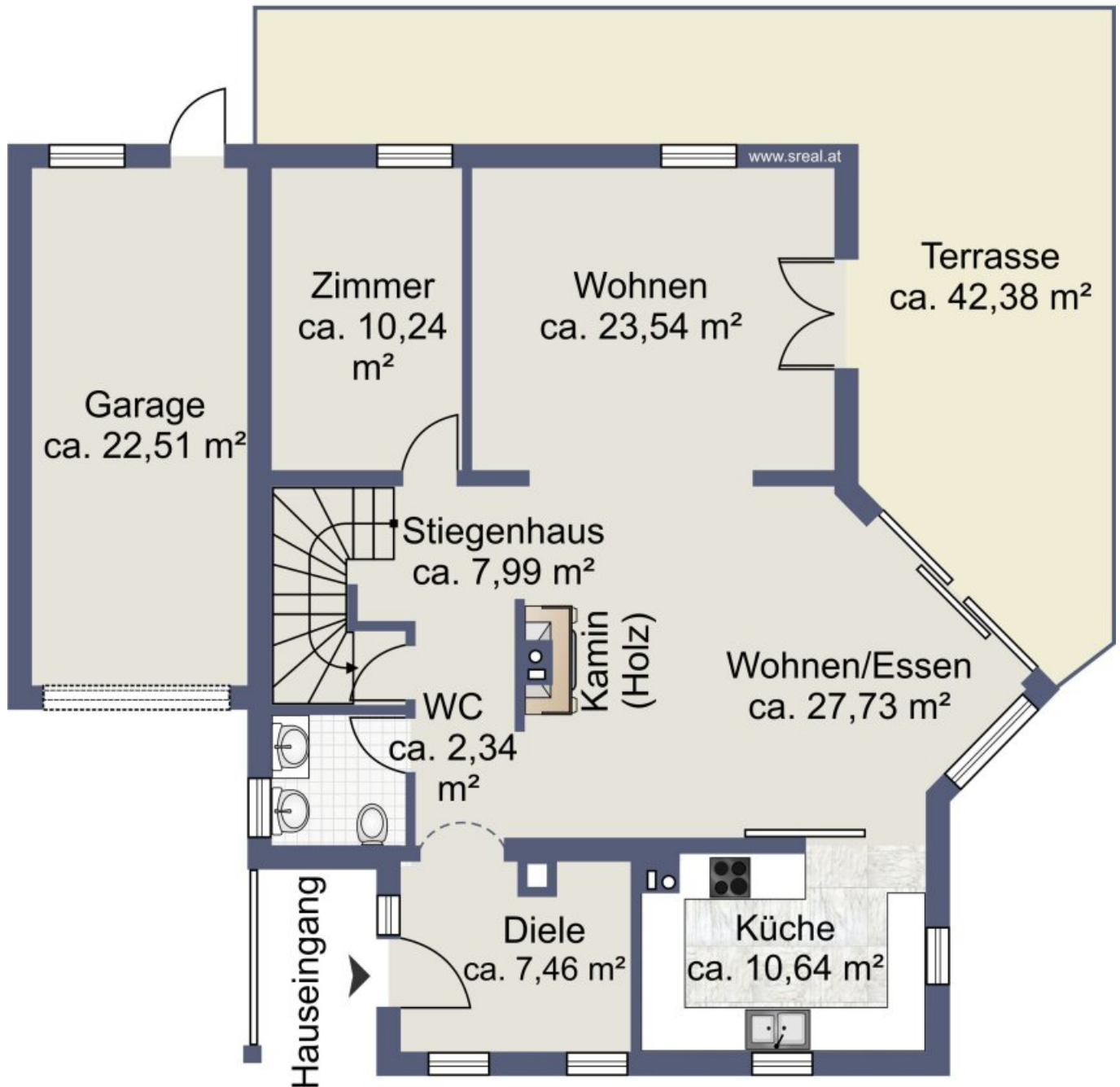




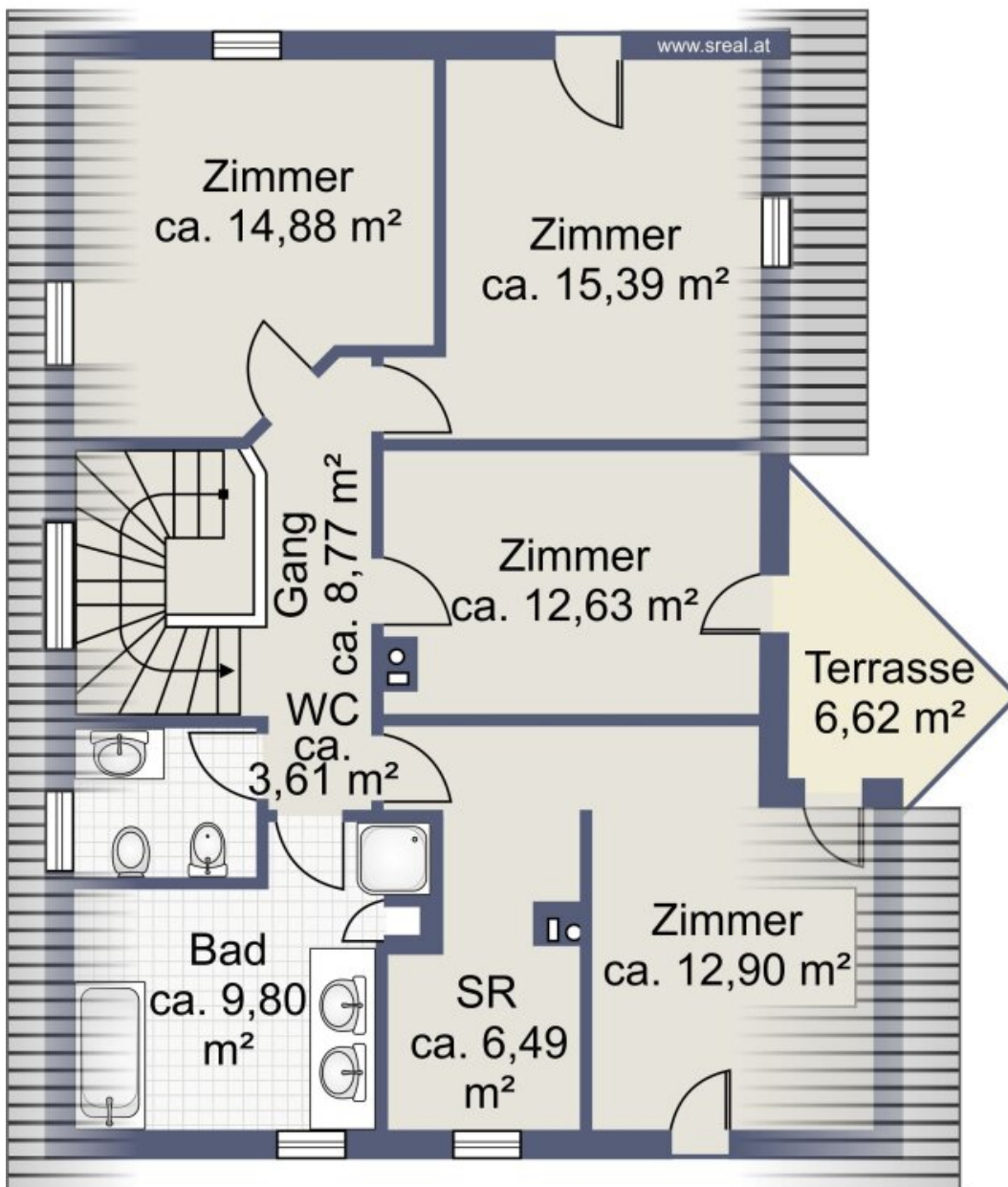




Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

SCHON BALD IN IHREM EIGENEN HAUS LEBEN - HIER LÄSST SICH DIES WUNDERBAR GENIESSEN

In einer ruhigen gepflegten Wohnsiedlung in Oberwaltersdorf, liegt dieses **großzügige moderne elegante topgepflegte Familiendomizil**. Oberwaltersdorf ist eine Marktgemeinde mit zirka 5.000 Einwohnern im Bezirk Baden, nur ca. 25 Kilometer südlich von Wien, Anbindung durch Bus und Bahn, in kurzer Zeit in Baden, sowie mit dem Auto in wenigen Minuten auf der A1/Südbahn, sowie zu den Heurigenorten, Ausflugszielen in dieser wunderschönen Region.

Ideal für Familien mit Kindern, Kindergarten, Volksschule und Mittelschule in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten um die Ecke hervorragend erreichbar. Arzt, Zahnarzt in der Gemeinde. Sportplatz, toller Badeteich uvm. unterstreichen wie lebenswert hier gewohnt wird.

Ideal für Golfliebhaber – der exklusivste 18 Loch Golfclub Österreichs Fontana in Oberwaltersdorf ist in kurzer Zeit fußläufig erreichbar, dort gibt es auch Tennisplätze und ein Fitnesscenter mit Indoorpool.

Ideal für Menschen die Haus und Garten bevorzugen und mit dem Wohn- und Lebensgefühl einer Marktgemeinde integriert zu sein, leben möchten.

Dieses moderne Wohnhaus bietet Ihnen sehr **viel Wohlfühlraum, ca. 172 m² Wohnnutzfläche** für Sie und Ihre Lieben, auf 2 Wohnebenen und teilweisen Wohnkeller, **eine Sonnenterrasse mit ca. 42 m²**, einen **wunderschönen sonnigen Garten** mit Bewässerungsanlage und unterteilt sich in:

Erdgeschoss/Wohnebene:

- großer Wohnraum ca. 52 m² mit Kamin (Holz)
- Zugang auf die ca. 42 m² Sonnenterrasse und gepflegten Garten
- Zimmer mit Nassgruppe, Dusche und Waschtisch (Homeoffice)
- Eingangsdiele mit Maßeinbauten

- DAN Einbauküche mit Geräten
- Toilette mit Handwaschbecken/Spiegelschrank, Fenster
- Fußboden mit Parketten bzw. Fliesen
- Stiegenhaus massiv
- elektrische Jalousien
- Alarmanlage
- Ziegelmassivbauweise

Garage:

- Garage an das Wohnhaus angebaut
- 3 weitere Autostellplätze vor der Haustüre

Obergeschoss:

- 3 Zimmer (ca.14,88 m², ca.15,39 m², ca.12,36 m²)
- 1 Zimmer mit ca. 19,39 davon abgetrennt Schrankbereich ca. 6,49 m²
- Zugang von 2 Zimmern auf den Balkon ca. 6,62 m² mit Blick in den Garten
- zentraler Zugang in alle Räume vom Gang/Stiegenhaus

- großzügiges elegantes Badezimmer mit Wanne und Dusche
- hochwertige Badezimmerausstattung mit Doppelwaschtisch und Spiegelschrank
- Wäscherutsche direkt in den Kellerbereich/Waschraum mit WM Anschluss
- Badezimmerfenster zur direkten Belichtung und Belüftung
- Fußboden mit Parketten und Fliesen

Wohnkellergeschoss: (Dichtbetonkeller)

- Hobbyraum/Fitnessraum (Tischtennisraum etc.)
- zentraler Wohnraumkeller für Diverses (Infrarotkabine)
- komplett verflieset und beheizbar
- Heizraum, Gaszentralheizung
- kleinerer Abstellkellerraum
- **Dichtbetonkeller**

KAUFPREIS IST VERHANDLUNGSBASIS!

Diese Liegenschaft ist in einem sehr gepflegten Zustand und bietet Ihnen eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Am allerbesten Sie vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst davon.

**EINE CHARMANTE ELEGANTE UND GROSSZÜGIGE WOHLFÜHLOASE ERWARTET SIE
HIER!**

**WORAUF WARTEN – VEREINBAREN SIE DOCH UMGEHEND EINEN UNVERBINDLICHEN
BESICHTIGUNGSTERMIN bei unserer Immobilienfachberaterin Frau Johanna Schwarz
unter der Mobilnummer 0664 8183517 und überzeugen Sie sich direkt vor Ort von
diesem attraktiven Immobilienangebot!**

**WENN SIE MÖCHTEN HELFEN WIR IHNEN AUCH SEHR GERNE MIT EINER
UNVERBINDLICHEN FINANZIERUNGSBERATUNG!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
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





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.