Modernes Wohnen auf 170 m² – Ihr neues Zuhause in Oberwaltersdorf

Objektnummer: 310144

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2007
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,84 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	69,23 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	130,57 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

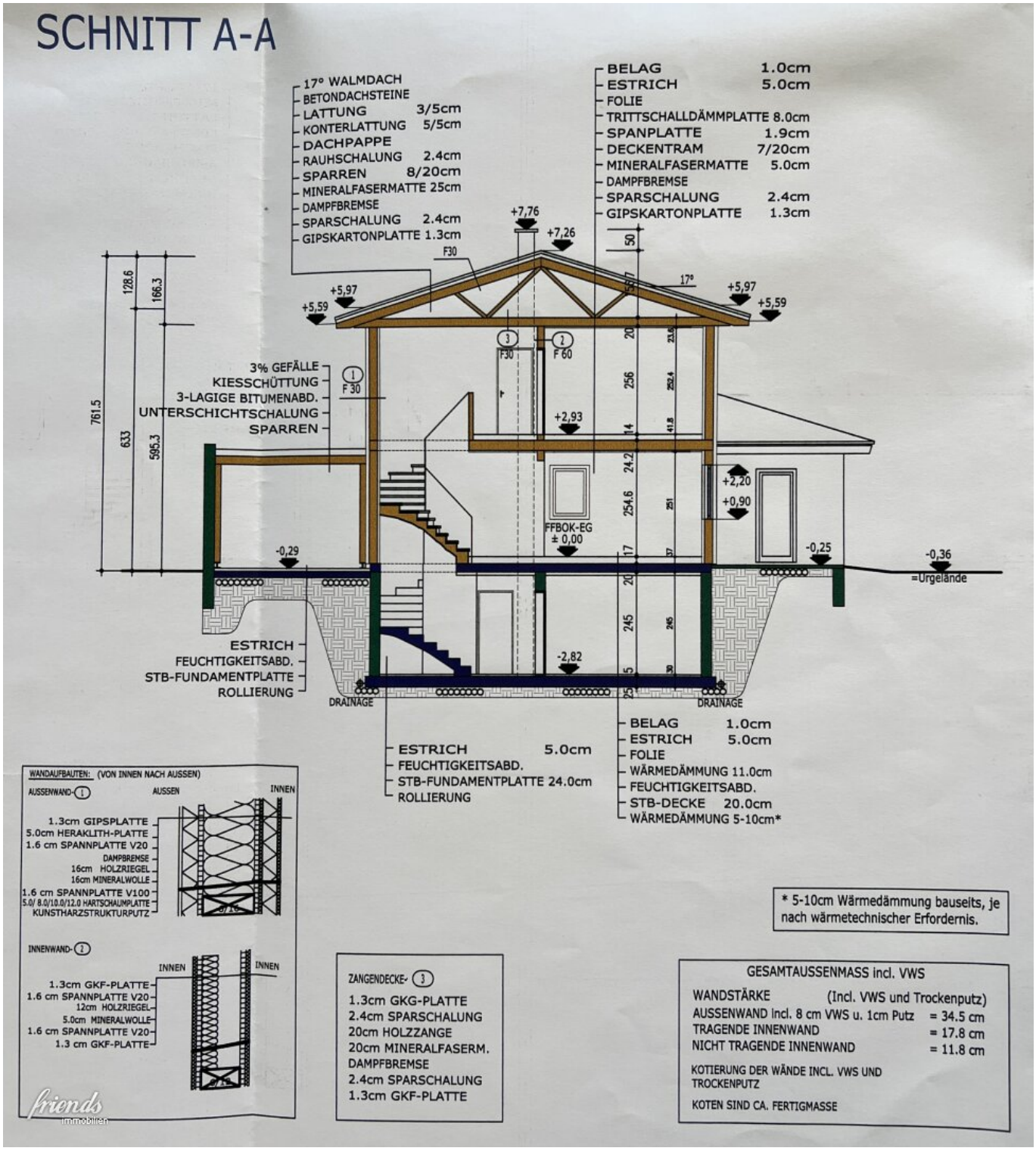
Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

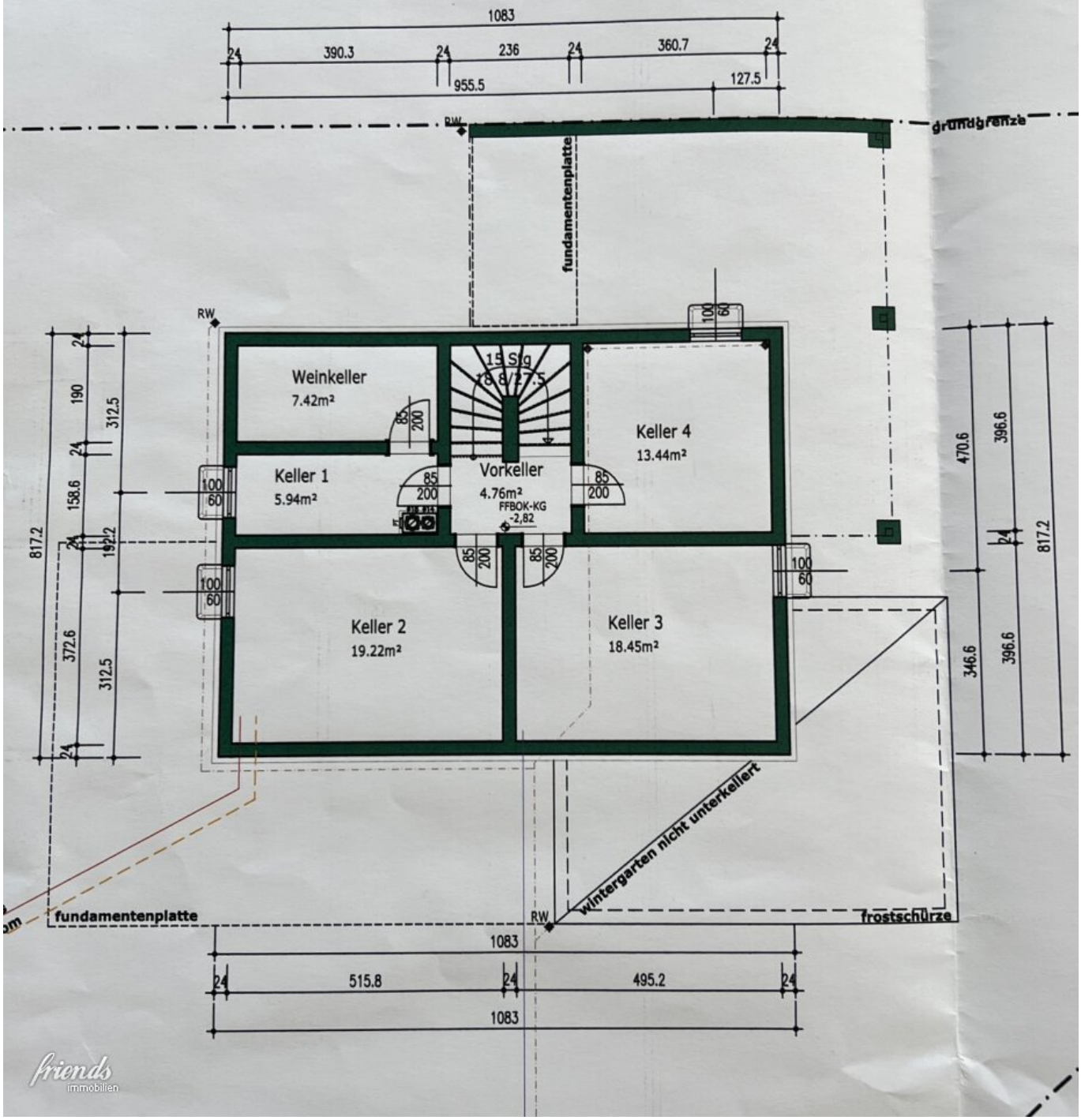
T +432252 25 28 28

friends
immobilier

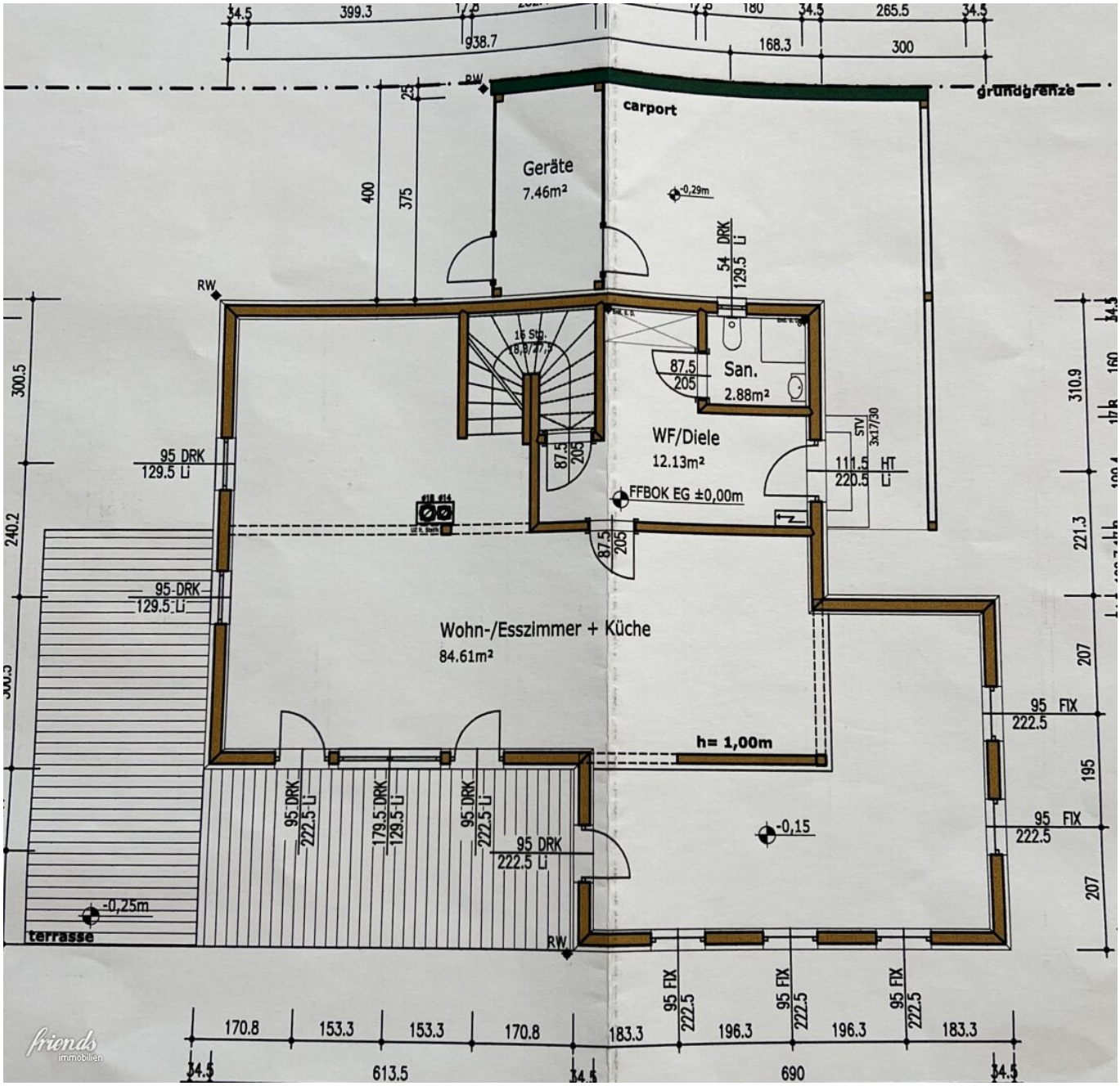
SCHNITT A-A


17° WALMDACH
BETONDACHSTEINE
LATTUNG 3/5cm
KONTERLATTUNG 5/5cm
DACHPAPPE
RAUHSCHALUNG 2.4cm
SPARREN 8/20cm
MINERALFASERMATTE 25cm
DAMPFBREMSE
SPARSCHALUNG 2.4cm
GIPSKARTONPLATTE 1.3cm
BELAG 1.0cm
ESTRICH 5.0cm
FOLIE
TRITTSCHALLDÄMMPLATTE 8.0cm
SPANPLATTE 1.9cm
DECKENTRAM 7/20cm
MINERALFASERMATTE 5.0cm
DAMPFBREMSE
SPARSCHALUNG 2.4cm
GIPSKARTONPLATTE 1.3cm
+7,76
+7,26
F30
17°
+5,97
+5,59
+5,97
+5,59
3
F30
2
F 60
1
F 30
3% GEFÄLLE
KIESSCHÜTTUNG
3-LAGIGE BITUMENABD.
UNTERSCHICHTSCHALUNG
SPARREN
+2,93
+2,20
+0,90
FFBOK-EG
± 0,00
-0,29
-0,25
-0,36
=Urgelände
-2,82
ESTRICH
FEUCHTIGKEITSABD.
STB-FUNDAMENTPLATTE
ROLLIERUNG
DRAINAGE
DRAINAGE
ESTRICH 5.0cm
FEUCHTIGKEITSABD.
STB-FUNDAMENTPLATTE 24.0cm
ROLLIERUNG
BELAG 1.0cm
ESTRICH 5.0cm
FOLIE
WÄRMEDÄMMUNG 11.0cm
FEUCHTIGKEITSABD.
STB-DECKE 20.0cm
WÄRMEDÄMMUNG 5-10cm*
761.5
633
595.3
128.6
166.3
WANDAUFBAUTEN: (VON INNEN NACH AUSSEN)
AUSSENWAND-1
AUSSEN
INNEN
1.3cm GIPSPLATTE
5.0cm HERAKLITH-PLATTE
1.6 cm SPANNPLATTE V20
DAMPBREMSE
16cm HOLZRIEGEL
16cm MINERALWOLLE
1.6 cm SPANNPLATTE V100
5.0/ 8.0/10.0/12.0 HARTSCHAUMPLATTE
KUNSTHARZSTRUKTURPUTZ
INNENWAND-2
INNEN
INNEN
1.3cm GKF-PLATTE
1.6 cm SPANNPLATTE V20
12cm HOLZRIEGEL
5.0cm MINERALWOLLE
1.6 cm SPANNPLATTE V20
1.3 cm GKF-PLATTE
friends
immobilien
ZANGENDECKE-3
1.3cm GKG-PLATTE
2.4cm SPARSCHALUNG
20cm HOLZZANGE
20cm MINERALFASERM.
DAMPFBREMSE
2.4cm SPARSCHALUNG
1.3cm GKF-PLATTE
* 5-10cm Wärmedämmung bauseits, je nach wärmetechnischer Erfordernis.
GESAMTAUSSENMASS incl. VWS
WANDSTÄRKE (Incl. VWS und Trockenputz)
AUSSENWAND incl. 8 cm VWS u. 1cm Putz = 34.5 cm
TRAGENDE INNENWAND = 17.8 cm
NICHT TRAGENDE INNENWAND = 11.8 cm
KOTIERUNG DER WÄNDE INCL. VWS UND TROCKENPUTZ
KOTEN SIND CA. FERTIGMASSE

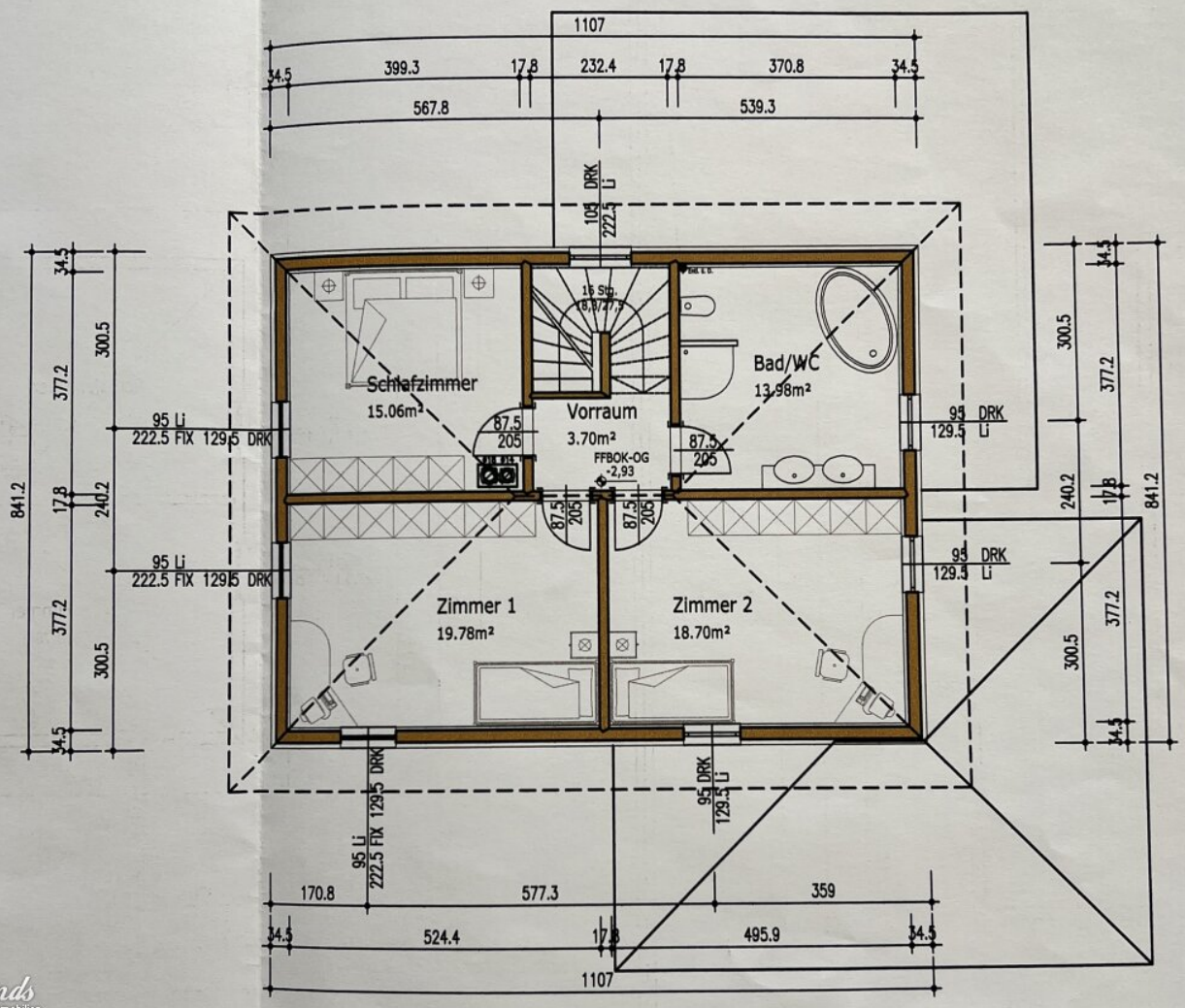
Grundriss: KELLERGESCHOSS



friends immobilien


carport
grundgrenze
Geräte
7.46m²
-0,29m
54 DRK
129.5 Li
RW
16 Stg.
18,9/27,5
87.5
205
San.
2.88m²
WF/Diele
12.13m²
STV
3x17/30
111.5 HT
220.5 Li
FFBOK EG ±0,00m
95 DRK
129.5 Li
95 DRK
129.5 Li
Wohn-/Esszimmer + Küche
84.61m²
h= 1,00m
95 FIX
222.5
95 FIX
222.5
95 DRK
222.5 Li
179.5 DRK
129.5 Li
95 DRK
222.5 Li
95 DRK
222.5 Li
-0,15
-0,25m
terrasse
95 FIX
222.5
95 FIX
222.5
95 FIX
222.5
170.8
153.3
153.3
170.8
183.3
196.3
196.3
183.3
613.5
690
399.3
938.7
168.3
300
265.5
180
34.5
400
375
300.5
240.2
310.9
221.3
207
195
207
160

Grundriss: DACHGESCHOSS



friends immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses **2007 errichtete Einfamilienhaus** in **Oberwaltersdorf**, das mit einer **großzügigen Wohnfläche von ca. 170 m²** und einer **durchdachten Raumaufteilung** überzeugt.

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 wohltuenden 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