

## **Exklusives Einfamilienhaus mit Traumgarten und Hochwertiger Ausstattung in Oberwaltersdorf**



**Objektnummer: 310144**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	69,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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





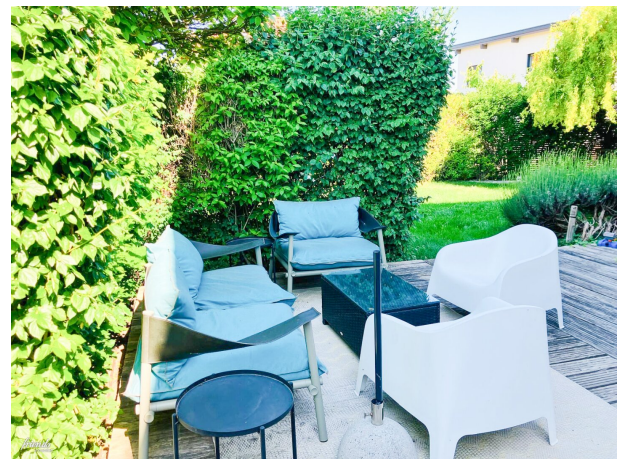














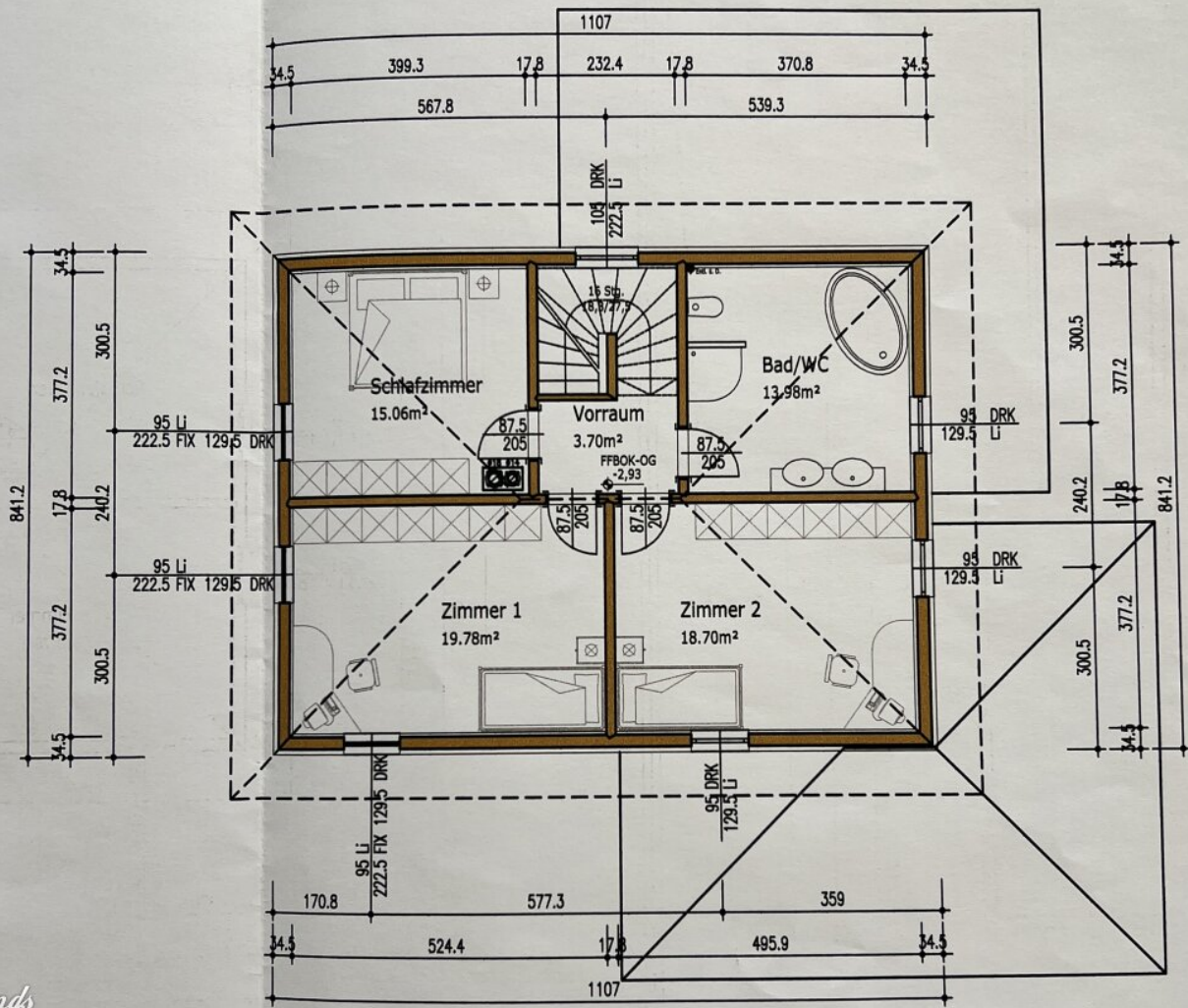








# Grundriss: DACHGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses im Jahr **2007** errichtete **Einfamilienhaus** in Oberwaltersdorf, das mit einer großzügigen **Wohnfläche** von **ca.170 m<sup>2</sup>** überzeugt.

Das Anwesen liegt auf einem attraktiven Eckgrundstück und bietet durch ein Carport sowie einen geräumigen Vorplatz ausreichend Parkmöglichkeiten und einen komfortablen Zugang zum Haus.

### Grundriss und Aufteilung

#### Erdgeschoss:

- Einladender Vorraum
- Separates WC
- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten
- Hochwertige, offene Küche (2016 neu vom Tischler 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 den **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 Platz 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.

Unser nachhaltiger Ansatz sieht die Vermeidung unnötiger Papierausdrucke vor. Bitte teilen Sie uns mit, ob Sie schriftliche Unterlagen wünschen oder diese lieber per E-Mail erhalten möchten. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen.

Ulrike List / Geschäftsführung

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