

Behagliches Einfamilienhaus in Ruhelage in Walpersbach



Objektnummer: 713

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2822 Walpersbach
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	35,00 m ²
Heizwärmebedarf:	218,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Hollub

NPI Immobilien GmbH
Grabengasse 4
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13









Objektbeschreibung

Willkommen in diesem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960, das in einer ruhigen Lage in Walpersbach bei Bad Erlach liegt. Dieses Objekt bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss betreten Sie den Vorraum, der Sie in die verschiedenen Räume des Hauses führt. Hier finden Sie ein tagesbelichtetes Badezimmer mit Wanne sowie ein separates WC. Zwei gemütliche Schlafzimmer im Erdgeschoß bieten ausreichend Platz für Gäste oder die ganze Familie. Das Herzstück des Hauses bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich, das mit großen Glasfronten ausgestattet ist und einen herrlichen Blick in den Garten gewährt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die gepflasterte, überdachte Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die funktionale Küche führt nicht nur zum Essbereich, sondern auch zum Nebengebäude mit drei Mehrzweckräumen als auch zur Garage am Ende der Hauseinfahrt. Diese zusätzlichen Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Hobbyraum, Werkstatt oder Stauraum.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss erwartet Sie ein geräumiges Zimmer, das sich flexibel abteilen lässt, sowie ein weiteres Schlafzimmer oder Arbeitszimmer. Auch hier finden Sie ein Badezimmer mit Dusche vor, das zusätzlichen Komfort bietet.

Teilkeller:

Der Keller bietet Ihnen einen Technikraum, einen Öltankraum und einen Vorraum.

Das Haus wurde kontinuierlich instandgehalten: Das Dach wurde 2003 erneuert und die 3-fach verglasten EKV – Fenster und Rollläden stammen aus dem Jahr 2013. Auch die Heizungsanlage wurde 2013 modernisiert und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Ein besonderes Highlight ist der eigene Brunnen, mit dem Sie Ihren Garten kostengünstig bewässern können.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und ist ideal für Familien oder Paare, die die Ruhe der ländlichen Umgebung schätzen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses Haus in Ihr persönliches Zuhause!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap