

## **Charmantes Eck-Reihenhaus mit großzügigem Garten und moderner Ausstattung in bester Lage**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 20079**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nepomukweg 8A
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	210,00 m <sup>2</sup>
Keller:	52,54 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	549.000,00 €
Sonstige Kosten:	336,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

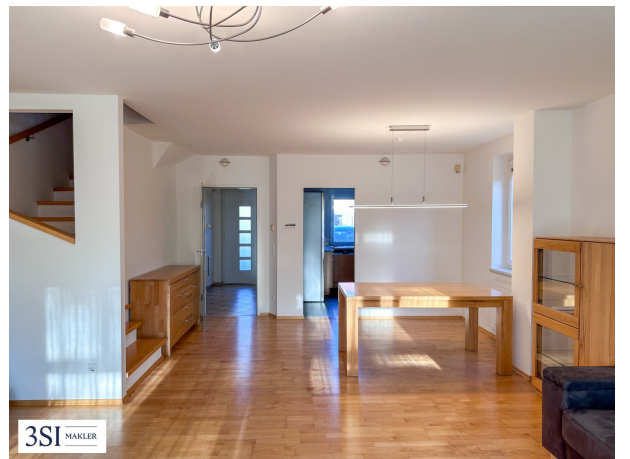
T +43 1 607 58 58 - 50  
H +43 699 128 700 88  
F +43 1 607 55 80



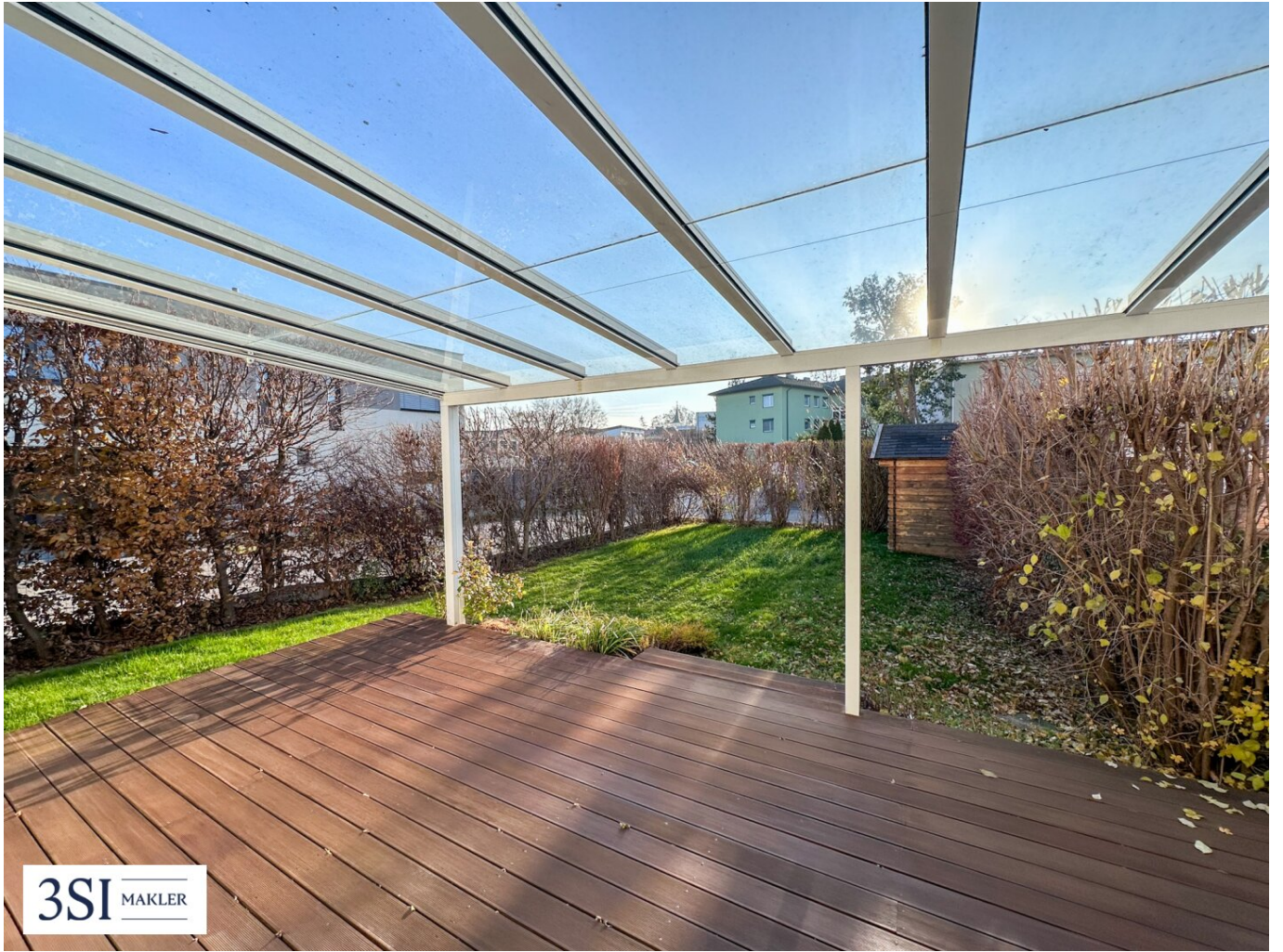
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

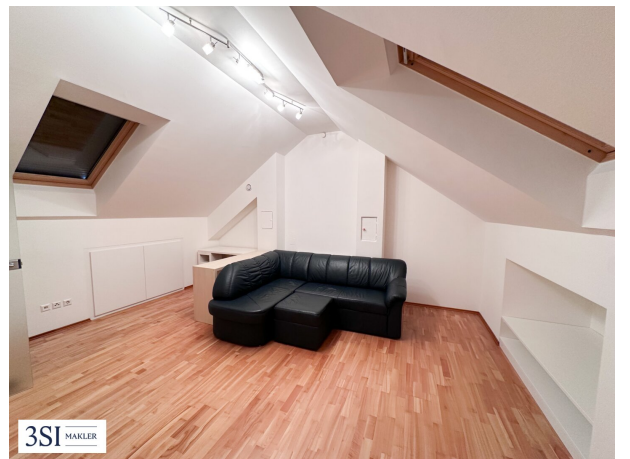




3SI MAKLER



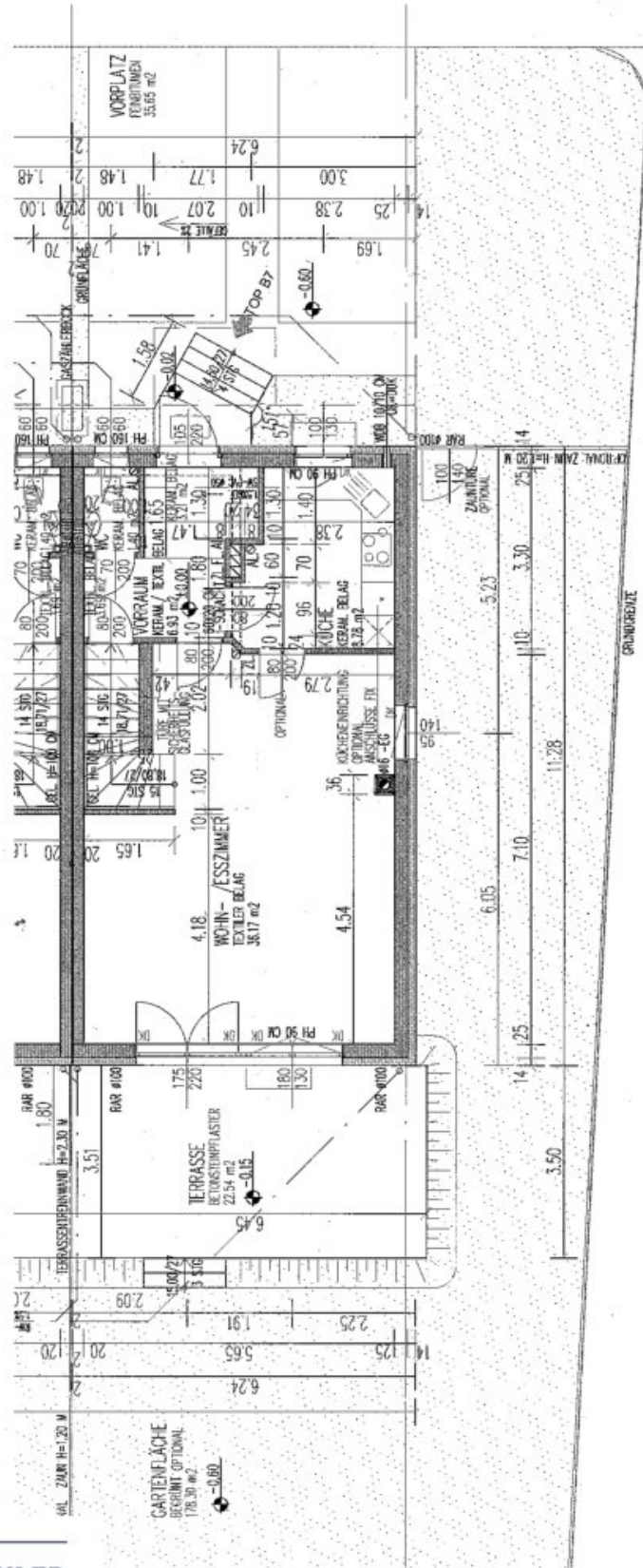
3SI MAKLER



3SI MAKLER



07	TOP B7 - EG
	53.28 m <sup>2</sup>



**Plan - pro**

PLANUNG UND BAUMANAGEMENT GESELLSCHAFT MB.H.

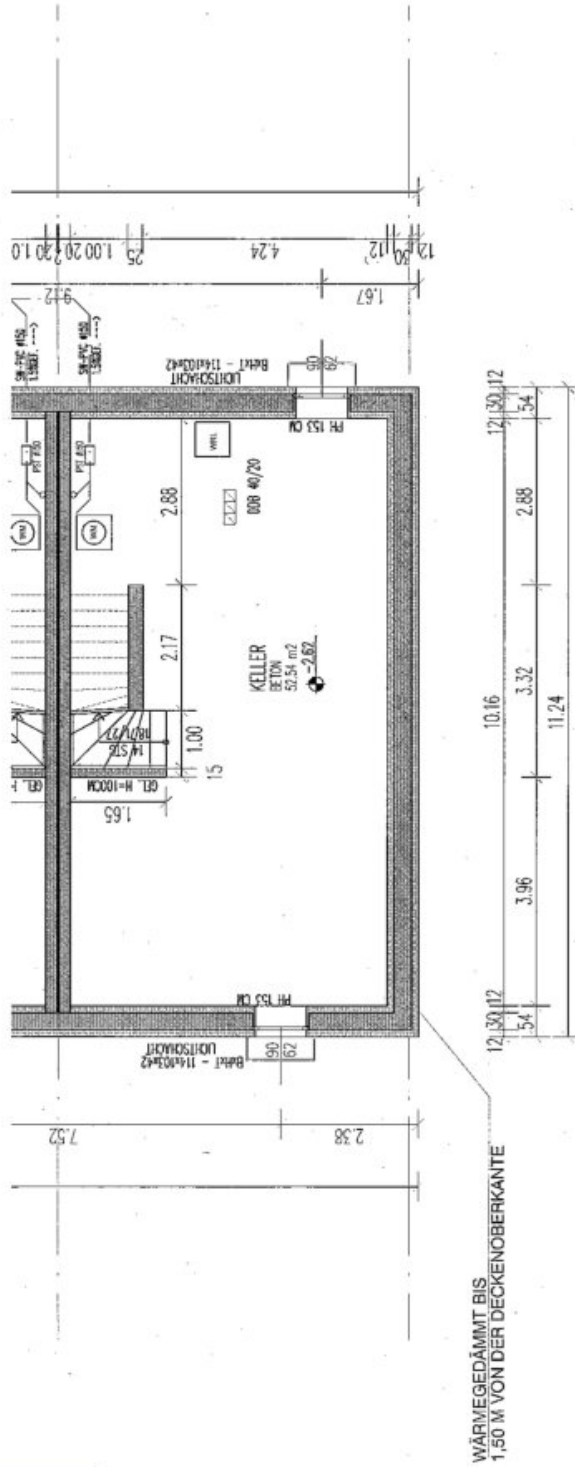
**B - STANDARD ERDGESCHOSS M1:100**  
06.08.04 PL.NR. LXXXIV-B7E-01







07	TOP B7 - KG
	52.54 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Eck-Reihenhaus bietet auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 317 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Mit durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung ist es ideal für Familien, die sowohl ruhige als auch zentrale Lage schätzen.

### **Erdgeschoß (53,28 m<sup>2</sup>):**

- Geräumiger Wohn-/Essbereich
- Voll ausgestattete Küche
- WC
- Vorzimmer

### **Obergeschoß (56,21 m<sup>2</sup>):**

- Großes Schlafzimmer, das bei Bedarf in zwei separate Zimmer unterteilt werden kann
- Kleineres Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Separates WC
- Begehbarer Schrankraum/Technikraum

### **Dachgeschoß (26,77 m<sup>2</sup>):**

- Zusätzliche Fläche, die vielseitig genutzt werden kann (z.B. als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum)

**Keller (52,54 m²):**

- Unterteilt in drei Bereiche, inklusive einem separaten Waschraum

**Außenbereich:**

- Terrasse (21,73 m²) mit hochwertigem Bangkirai-Terrassenholz, Glasüberdachung und elektrischer Markise
- Gartenfläche von ca. 210 m², ideal für entspannte Stunden im Freien
- Praktische Gartenhütte (ca. 6 m²) mit Stromanschluss
- Automatische Bewässerungsanlage für den gesamten Garten

**Weitere Highlights:**

- Zwei KFZ-Abstellflächen (25 m²)
- Hochwertige Böden aus Holzparkett und Fliesen
- Fenster mit Rollläden, französisches Fenster im Obergeschoss und Terrassentür mit elektrischen Rollläden
- Luft-Luft-Wärmepumpe mit kontrollierter Wohnraumlüftung und Warmwasseraufbereitung
- Gasheizung mit Radiatoren

- Wasserenthärtungsanlage

**Lage:** Die Lage dieses Hauses ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, eine Trafik, Friseur und ein asiatisches Lokal befinden sich in unmittelbarer Nähe (alles in 2 Minuten zu Fuß erreichbar). Das Ortszentrum ist nur 5 Minuten entfernt. Schulen, Kindergarten und Sporteinrichtungen wie der Tennisclub, ein Badeteich und ein Golfclub befinden sich ebenfalls in der Nähe. Mit der Zufahrt zur A2 und A3 sind Sie hervorragend an den Verkehr angeschlossen.

#### **Zusätzliche Annehmlichkeiten:**

- Euro-Radweg
- Gruppenarztpraxis
- Musikschule
- Veranstaltungen im Veranstaltungszentrum Bettfedernfabrik
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie ein Fußballplatz und ein Schloss im Ort

Dieses Haus bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnen und einer ausgezeichneten Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <725m

Apotheke <275m

Klinik <3.475m

Krankenhaus <5.350m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <200m

Schule <175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <4.975m

### **Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Polizei <2.400m

Post <2.425m

### **Verkehr**

Bus <150m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <2.700m

Straßenbahn <5.300m

Flughafen <5.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap