2522 Oberwaltersdorf - Modernisierter Bungalow mit Vollkeller, Garage, Wintergarten und Swimmingpool in ruhiger Lage!

Objektnummer: 960/70894

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1992
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,06 m²
Nutzfläche:	199,59 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	99,82 m²
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	795.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marco Antonio Stipsits

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

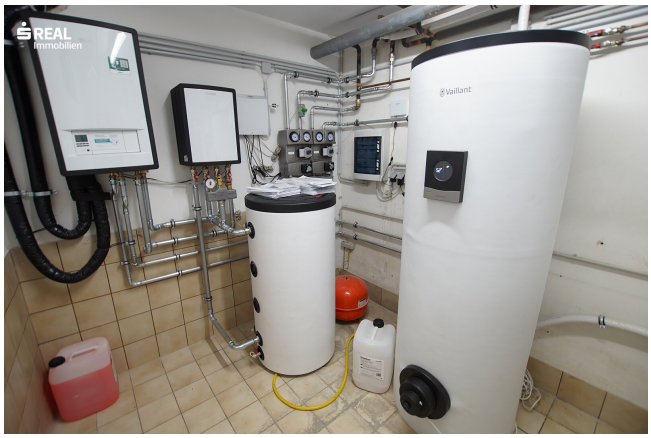
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
BOXING BAG

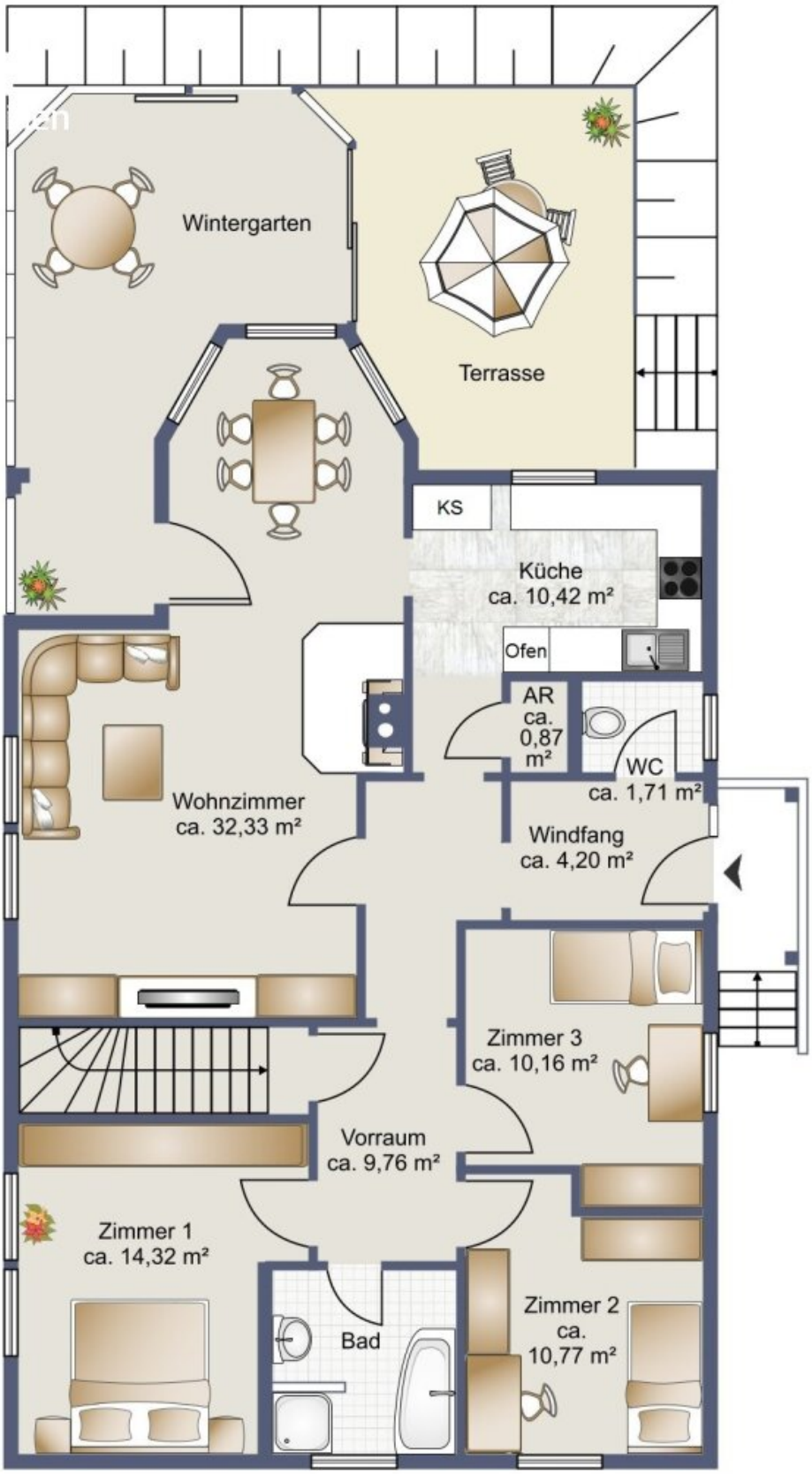
REAL
Immobilien
Persil

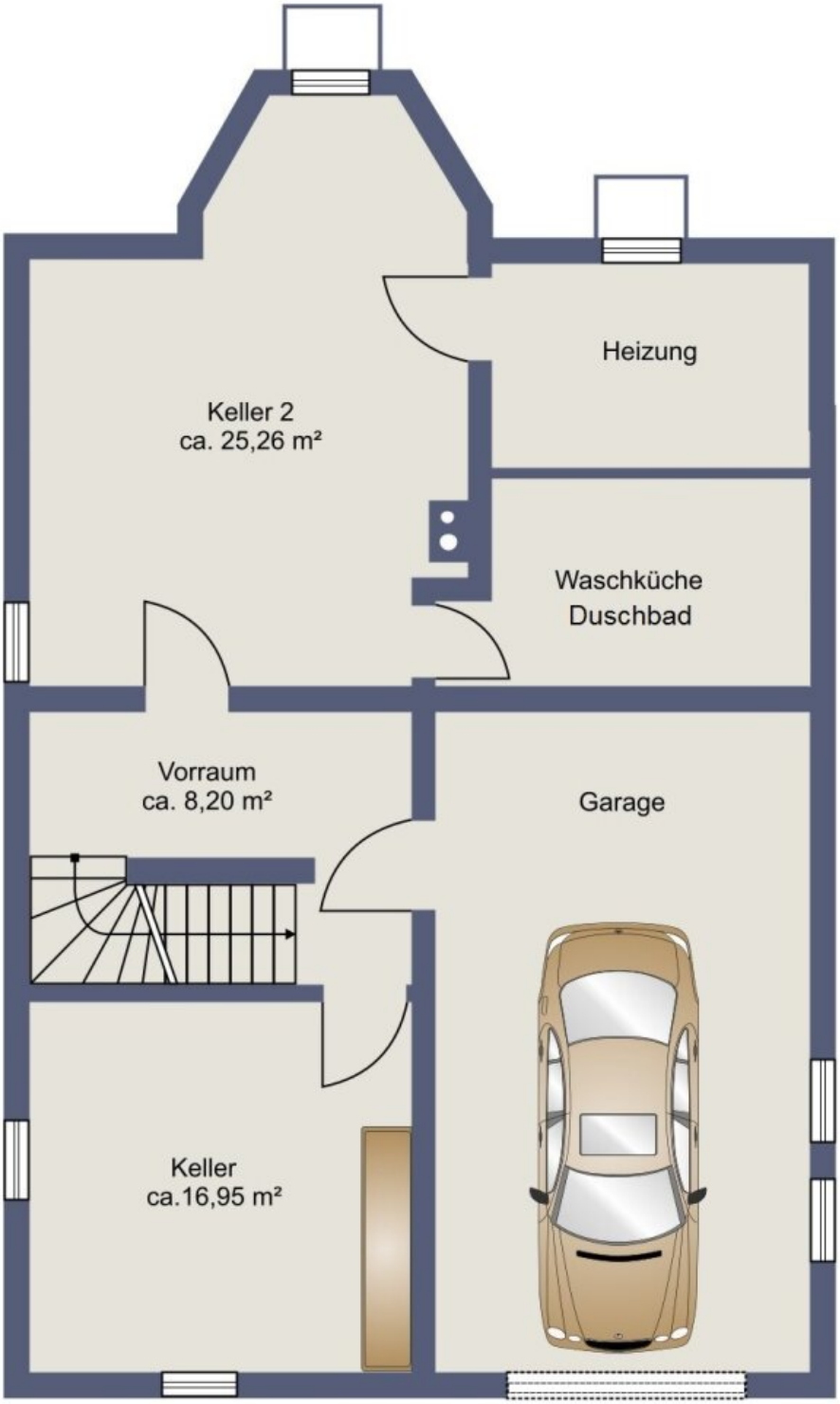
REAL
Immobilien

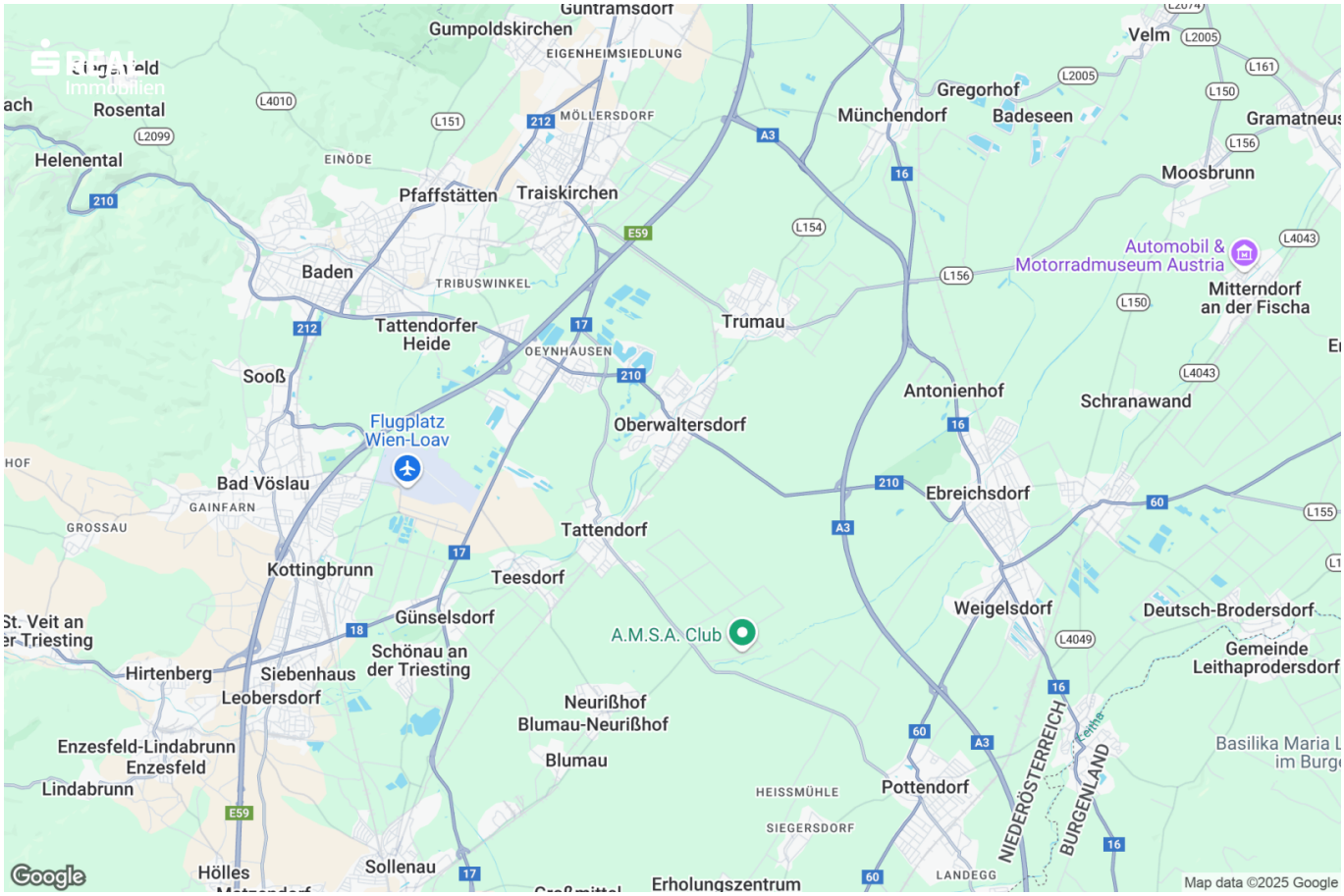

REAL
Immobilien
Vaillant

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


Wintergarten
Terrasse
KS
Küche
ca. 10,42 m²
Ofen
AR
ca.
0,87
m²
WC
ca. 1,71 m²
Wohnzimmer
ca. 32,33 m²
Windfang
ca. 4,20 m²
Zimmer 3
ca. 10,16 m²
Vorraum
ca. 9,76 m²
Zimmer 1
ca. 14,32 m²
Bad
Zimmer 2
ca.
10,77 m²


Keller 2
ca. 25,26 m²
Heizung
Waschküche
Duschbad
Vorraum
ca. 8,20 m²
Garage
Keller
ca.16,95 m²


Guntramsdorf
Gumpoldskirchen
EIGENHEIMSIEDLUNG
Velm
Gregorhof
Münchendorf
Badeseen
Gramatneus
Rosental
Helenental
EINÖDE
MÖLLERSDORF
Moosbrunn
Pfaffstätten
Traiskirchen
Automobil &
Motorradmuseum Austria
Baden
TRIBUSWINKEL
Mitterndorf
an der Fischa
Tattendorfer
Heide
Trumau
OEYNHAUSEN
Sooß
Antonienhof
Schranawand
Flugplatz
Wien-Loav
Oberwaltersdorf
Bad Vöslau
GAINFARN
GROSSAU
Ebreichsdorf
Tattendorf
Kottingbrunn
Teesdorf
Weigelsdorf
Deutsch-Brodersdorf
Günselsdorf
A.M.S.A. Club
Gemeinde
Leithaprodersdorf
Hirtenberg
Siebenhaus
Schönau an
der Triesting
Leobersdorf
Neurißhof
Blumau-Neurißhof
Enzesfeld-Lindabrunn
Enzesfeld
Blumau
Basilika Maria L
im Burg
Lindabrunn
HEISSMÜHLE
Pottendorf
SIEGERSDORF
NIEDERÖSTERREICH
BURGENLAND
Hölles
Sollenau
Erholungszentrum
LANDEGG
Google
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Die Lage:

Die Lage der Immobilie in einer ruhigen Wohnsiedlung ist ausgezeichnet!

Oberwaltersdorf ist ein über die Grenzen der Marktgemeinde hinaus bekannter Ort mit einer ausgezeichneten Lebensqualität und ca. 5.184 Einwohnern.

Die Bezirkshauptstadt Baden bei Wien ist in ca. 10 Minuten mit dem PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, bis zur Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Wien sind es ca. 15-20 Minuten Fahrzeit (nahegelegene A2 Südautobahn und A3 Südostautobahn Zubringer).

Alle im Alltag benötigten öffentlichen Einrichtungen wie z.B. Kindergärten, schulische Tagesbetreuung, Volkschule, Mittelschule, pädagogisches Förderzentrum, Apotheke, diverse Ärzte, Bankinstitut, diverse Supermärkte, Restaurants und "Heurige" sind vorhanden!

Zahlreiche Freizeit/-Wellness/-Kulturangebote wie z.B. der Badeteich, Rad- und Gehwege, Abenteuerspielplätze, Tennisvereine & Fontana Tenniskids, Veranstaltungshalle Bettfedernfabrik, Hundezone, "Das Generationenhaus" MIA Motivation-Inspiration-Aktivitäten (Jugendtreff, Yoga, Workshops, Kursangebote) - liegen sozusagen vor der Haustüre!

Die nächstgelegenen Haltestellten der Südbahn (gehört zum Kernnetz der österreichischen Bundesbahnen - ÖBB) befinden sich in Leobersdorf und in Baden.

Der Bahnhof Oberwaltersdorf (nur ca. 5 Minuten zu Fuss) liegt auf der Strecke der "Inneren Aspangbahn" und führt in Richtung Norden bis zum Hauptbahn Wien, Züge nach Wiener Neustadt halten hier ebenso.

Das nahegelegene "Industriezentrum NÖ-Süd" und die "SCS Westfield-Shopping-City-Süd" warten zusätzlich mit zahlreichen Geschäftsmöglichkeiten auf!

Der exklusive "18-Loch-Golfclub Fontana" lässt die Herzen aller Golf-Liebhaber höher schlagen! Tennisplätze und ein Fitnesscenter mit Indoor-Pool sind ebenso vorhanden.

Das Grundstück:

Hierbei handelt es sich um eine sehr schön gelegene Liegenschaft in einer gepflegten Wohngegend samt netter Nachbarschaft!

Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschlüsse sind vorhanden, die Zufahrt erfolgt über

eine öffentliche Straße. (der Gasanschluss wird derzeit nicht mehr genutzt)

Die Grundstücksbreite (entlang der Straße) beträgt lt. Messung aus dem NÖGIS System ca. 16,5 m, die Grundstücklänge liegt bei ca. 59m, die Liegenschaft ist im Prinzip eben.

Das Grundstück mit 965 m² ist gänzlich als „BW-2WE Bauland Wohnen - 2 Wohneinheiten, offen, BKL. I & II“ gewidmet.

Gerne übermitteln wir Ihnen einen Kataster- und Flächenwidmungsplan!

Das Wohnhaus:

Das Wohnhaus wurde Jahr 1992 baubewilligt und im Jahr 2001 wurde die Bauvollendungsmeldung eingebracht. Es verfügt über ein Erdgeschoß und ist vollständig unterkellert.

Der zugehörige Bauakt mit sämtlichen Unterlagen liegt uns natürlich digital vor und kann Ihnen gerne übermittelt werden!

Die Verkäufer haben die Liegenschaft umfassend modernisiert (Fenster, elektrische Rollläden, Nassräume, Küche, Bodenbeläge, Wandmalerei, Internet, Klimaanlagen, Alarmanlage, Solaranlage, neuer Gartentor- und Garagentorantrieb, Gegensprechanlage mit Kamera etc.) und es wurde auf ein effizienteres Wärmepumpenheizsystem (Baujahr 2023 - vormals Gas-Zentralheizung) umgestellt. Zusätzlich ist im Wohnbereich auch ein Kamin vorhanden, der für ein wohliges Ambiente und Wärme in der kälteren Jahreszeit sorgt!

Aufgrund der zahlreichen Räumlichkeiten - vor allem auch im Kellerbereich - werden Ihnen ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten geboten!

Der Zustand ist sehr gepflegt, weshalb ein Bezug des Wohnhauses in zeitlicher Nähe möglich ist!

Der Wintergarten datiert aus dem Jahr 2004 und lässt bei extremen Starkregen unter Umständen etwas Feuchtigkeit an bestimmten Stellen durch, hierzu ist man derzeit um eine Abklärung der Thematik bemüht.

Erdgeschoß (lt. Raumliste im Bauplan ca. 99,77 m²)

- Eingangs-/Windfang-/Garderobenbereich

- Vorraum mit extra Abstellraum

- Küche

- Wohnzimmer mit Kamin und zusätzlichem Essbereich

- Schlafzimmer 1

- Schlafzimmer 2

- Schlafzimmer 3

- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschbecken

- separate Toilette

- Stiegenhaus/Kellerabgang

- Terrasse (gesamt 37,36 m²) davon Wintergarten (19,97 m²)

- Gartenhaus samt Geräteschuppen mit Terrasse (die ordnungsgemäße Bauanzeige liegt vor)

- Swimmingpool mit Überdachung

Kellergeschoß (ca. 99,82 m²)

- Stiegenhaus/Kelleraufgang

- Vorraum

- Heiztechnikraum

- Waschraum & Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss

- großer Lagerraum mit Sauna

- zweiter Lagerraum

- Garage (ca. 30 m²)

Allgemeines:

Der alte Energieausweis mit Gas-Zentralheizsystem weist für das Gebäude einen "HWB-Ref,RK" Wert mit 95,7 kWh/m²a aus, der neue Energieausweis mit aktueller Berechnungsgrundlage/Norm führt einen "HWB-Ref,RK" Wert 93,9 kWh/m²a aus. Somit wurde nicht nur die CO2 Bilanz durch die Umstellung auf das neue Heizsystem verbessert, es konnte auch der Heizwärmebedarf des Gebäudes an sich verbessert werden, kosteneffizienter wurde es zudem sowieso!

Resümee:

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Hier geht's zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3102080?accessKey=67d6

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot inkl. Außenansichten und der exakten Liegenschaftsadresse!

Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, das Exposé wird Ihnen im Anschluss zum Download übermittelt!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <3.000m
Post <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <6.000m
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.