

## **Oberwaltersdorf Doppelhaus neuwertig**



**Objektnummer: 25006**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	511.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

18.396,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Waldinger**

Rauch Immobilien G  
Hauptstraße 40  
2353 Guntramsdorf

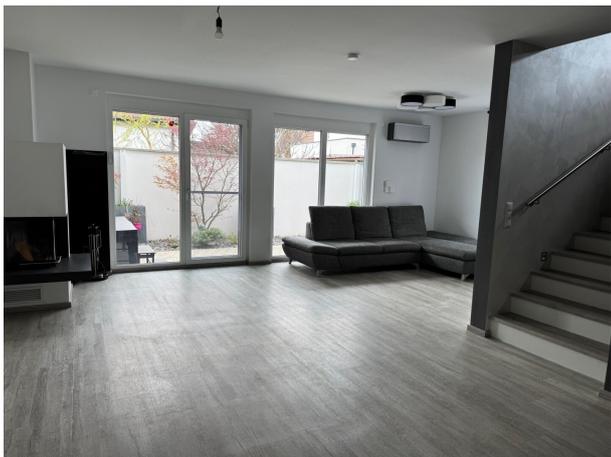
T +43 2236 52463  
H +43 650 2789866  
F +43 2236 52463

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

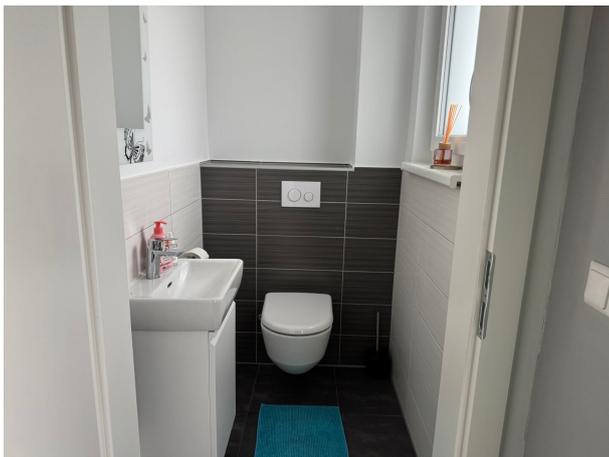


















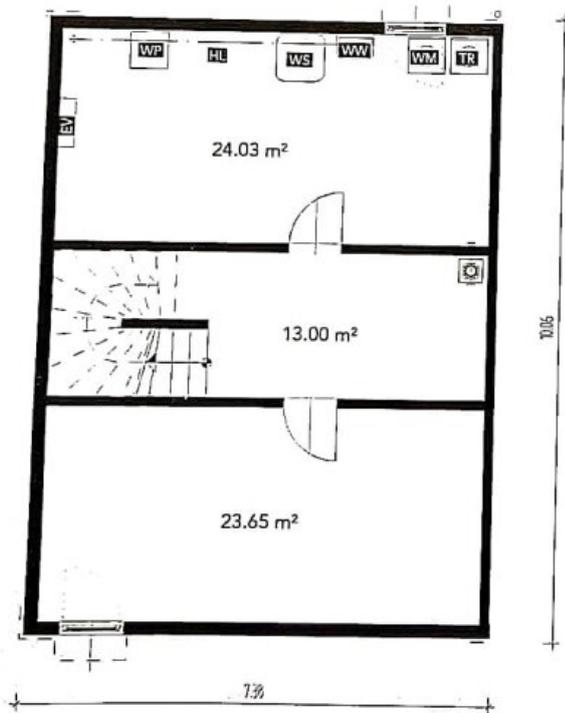




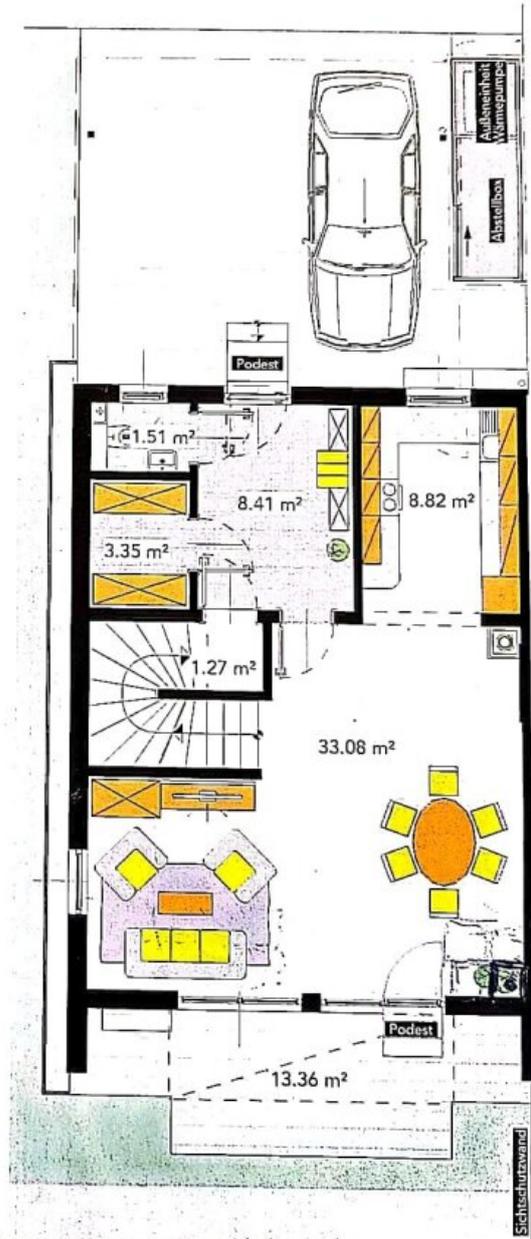


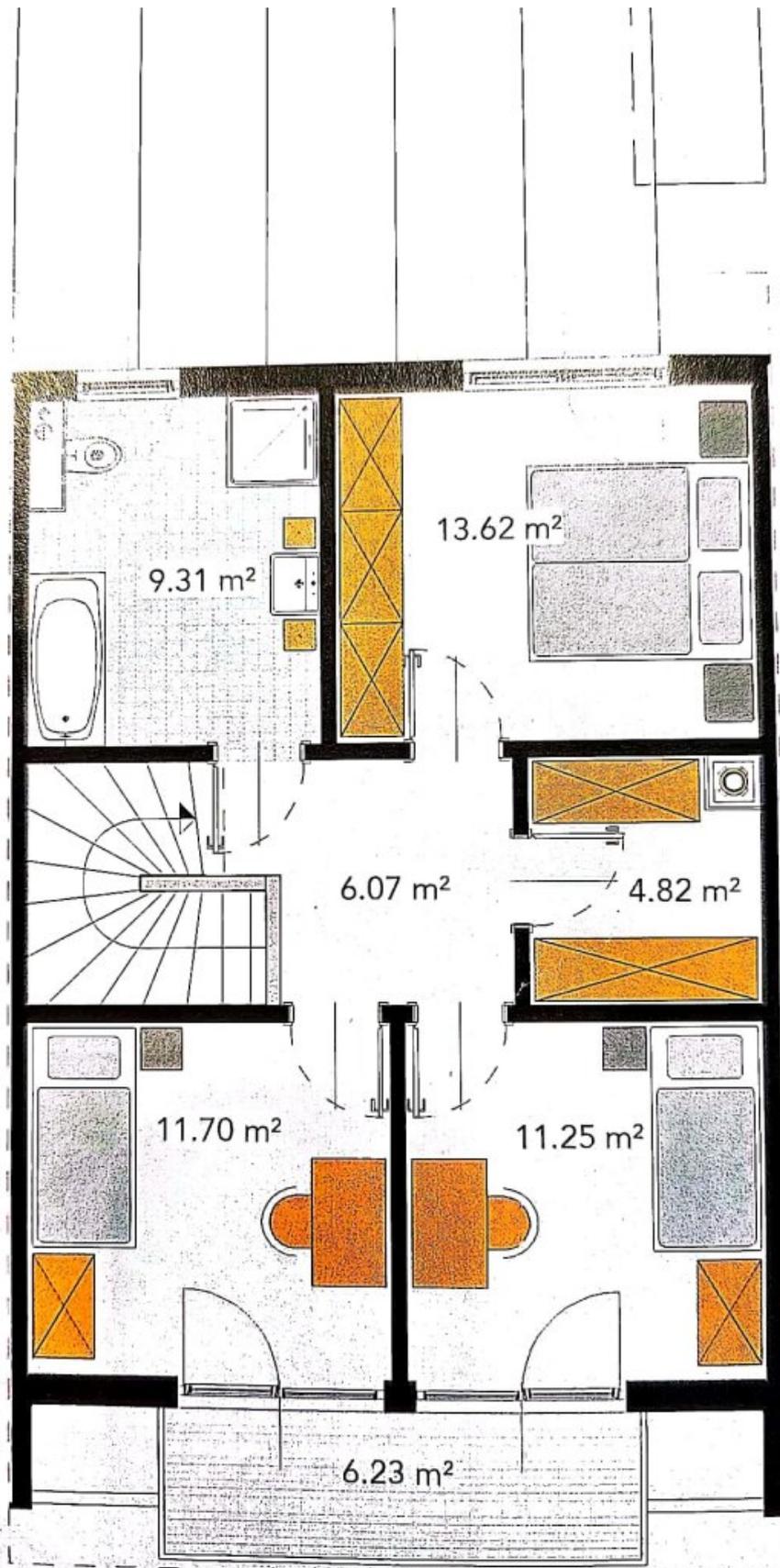
Wohnnutzfläche: 112.44 m<sup>2</sup>  
 Gesamtnutzfläche: 173.12 m<sup>2</sup>  
 Keller: 60.68 m<sup>2</sup>

- Legende zu Kellergrundriss
- EV Elektroverteiler
  - HL Hängeleitung
  - TR Trockneranschluss
  - WM Waschmaschinenanschluss
  - WS Warmwasserspeicher
  - WP Wärmepumpe
  - WW Wirtschaftswaschbecken



Erdgeschoß: 56.44 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte in Oberwaltersdorf steht zum Verkauf !

Diese mit Liebe gepflegte Doppelhaushälfte in Oberwaltersdorf bietet viele attraktive Merkmale, die das Wohnen sehr angenehm machen.

Die Ausstattung ist beeindruckend, von der Fußbodenheizung über die Klimaanlage bis hin zur Solaranlage und den Outdoor - Whirlpool, hier wurde an viele Details gedacht, die den Wohnkomfort erhöhen. Auch die 32 m<sup>2</sup> große Terrasse (davon 6,8 m<sup>2</sup> mit elektrischer Markiese) und der schöne gepflegte Garten laden zum Entspannen ein.

Die liebevoll eingerichtete Doppelhaushälfte besteht im Erdgeschoss aus Vorzimmer, WC, Abstellraum, möblierter Küche, Wohnzimmer mit Essplatz und Kamin.

Im Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer, ein Schrankraum sowie zwei weitere Zimmer mit Einbauschränken nach Maß, mit Ausgang auf den Balkon. Das Bad mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC ist mit Fliesen ausgestattet.

Im Keller befindet sich der Technikraum und zwei weiterer Räume zur persönlichen Gestaltung.

Dieses Haus scheint eine hervorragende Wahl für Familien mit Kindern oder Paare zu sein, die Wert auf Komfort und eine gute Ausstattung legen.

Der Keller wurde massiv ausgeführt, der Wohnbereich in Holzriegelbauweise von Firma Kohlbacher errichtet.

Im Außenbereich gibt es ein Carport für 2 Fahrzeuge sowie einen weiteren Stellplatz.

Im Preis von € 511.000.- ist die Wohnbauförderung von € 36.538,-- enthalten.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin vor Ort steht Ihnen Frau Sandra Waldinger unter 0650/278-98-66 gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.