

**/ 2 TERRASSEN / OBERWALTERSDORF / TRAUMHAUS /
GARTEN /**



Objektnummer: 1049729

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bründlgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Nutzfläche:	213,00 m ²
Terrassen:	2
Garten:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	520.000,00 €
Betriebskosten:	163,04 €
USt.:	17,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicolas Putzinger

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

T +43 660 302 61 70



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



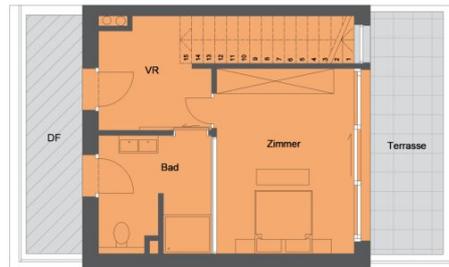
DECUS
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Vorraum	6,10 m ²
Zimmer	13,60 m ²
Bad	6,85 m ²
Terrasse	9,45 m ²
Dachfläche	7,15 m ²

Dachgeschoss 28,00 m²



0 1 2 3 4 5

Doppelhäuser Oberwaltersdorf, Haus D

Erdgeschoss

Vorraum	4,35 m ²
Wohnküche	30,40 m ²
Abstellraum	2,40 m ²
WC	1,85 m ²
Technikraum	11,60 m ²
Terrasse	13,50 m ²
Erdgeschoss	51,00 m²
Gartenfläche	65,00 m ²
Gesamtnutzfläche	132,00 m²



0 1 2 3 4 5

Doppelhäuser Oberwaltersdorf, Haus D

Obergeschoss

Vorraum	10,40 m ²
Zimmer 1	13,90 m ²
Zimmer 2 Bad	14,90 m ²
	6,75 m ²

Obergeschoss 46,00 m²



0 1 2 3 4 5

Doppelhäuser Oberwaltersdorf, Haus D

Objektbeschreibung

DOPPELHAUS-HÄLFTE mit Terrasse und Garten

Hier entstanden 2 Doppelhäuser mit jeweils ca. 120 m² Wohnfläche mit 3 Etagen.

Raumaufteilung

Sie betreten das Haus im Vorraum. Ein Gäste-WC steht hier zur Verfügung und ein Abstellraum. Anschließend gelangen Sie in die 30m² große Wohnküche mit Blick in den Garten. Das Obergeschoss bietet 2 geräumige Schlafzimmer sowie ein Bad. Im Dachgeschoss wird ein Traum wahr. Hier finden Sie ein Schlafzimmer mit Badezimmer und eine Terrasse mit traumhafter Aussicht.

Information zum Objekt und Ausstattung

Sämtliche Geschosse werden mit einer Wäscherutsche und einer Staubsaugeranlage ausgestattet. Jede Wohneinheit besitzt einen eigenen Garten mit Terrasse. Entdecken Sie die Welt durch raumhohe Fensterfronten. Vom Esszimmer und der offenen Küche haben sie direkten Zugang in den Garten. Die offene Design Küche bietet viel Platz und Stauraum und wird dank intelligenter Technik zum Herzstück Ihres Hauses.

Lage

Ein besonderes Juwel der Marktgemeinde Oberwaltersdorf ist der gemeindeeigene Badeteich in der Trumauer Straße. Idyllisch gelegen ist er umgeben von einer großen Liegewiese, mit vielen Schatten spendenden Bäumen, Freizeitmöglichkeiten wie Beachvolleyball oder Riesenschach, ausgezeichneter Wasserqualität ladet er zum Verweilen und Seele baumeln lassen ein. Das angeschlossene Restaurant verwöhnt mit kulinarischen Köstlichkeiten. Ein weiterer Beachvolleyballplatz und ein Funccourt laden beim Jugendzentrum zu Bewegung ein.

Infrastruktur

Durch die kurze Entfernung zu Wien lässt sich die perfekte Work/Life Balance leben. Durch die rasche Anbindung an die A2 Südbahnhof/ Abfahrt Traiskirchen aber auch an das öffentliche Verkehrsnetz gelangt man ebenso direkt und komfortabel nach Wien wie auch nach Baden,

zur SCS und in die nahe gelegenen Ortschaften.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.750m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m
Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Polizei <3.250m
Post <3.500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <5.750m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap