

Modernes Wohnen auf 170 m² – Ihr neues Zuhause in Oberwaltersdorf



Objektnummer: 310144

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2007
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	69,23 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	130,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

T +432252 25 28 28



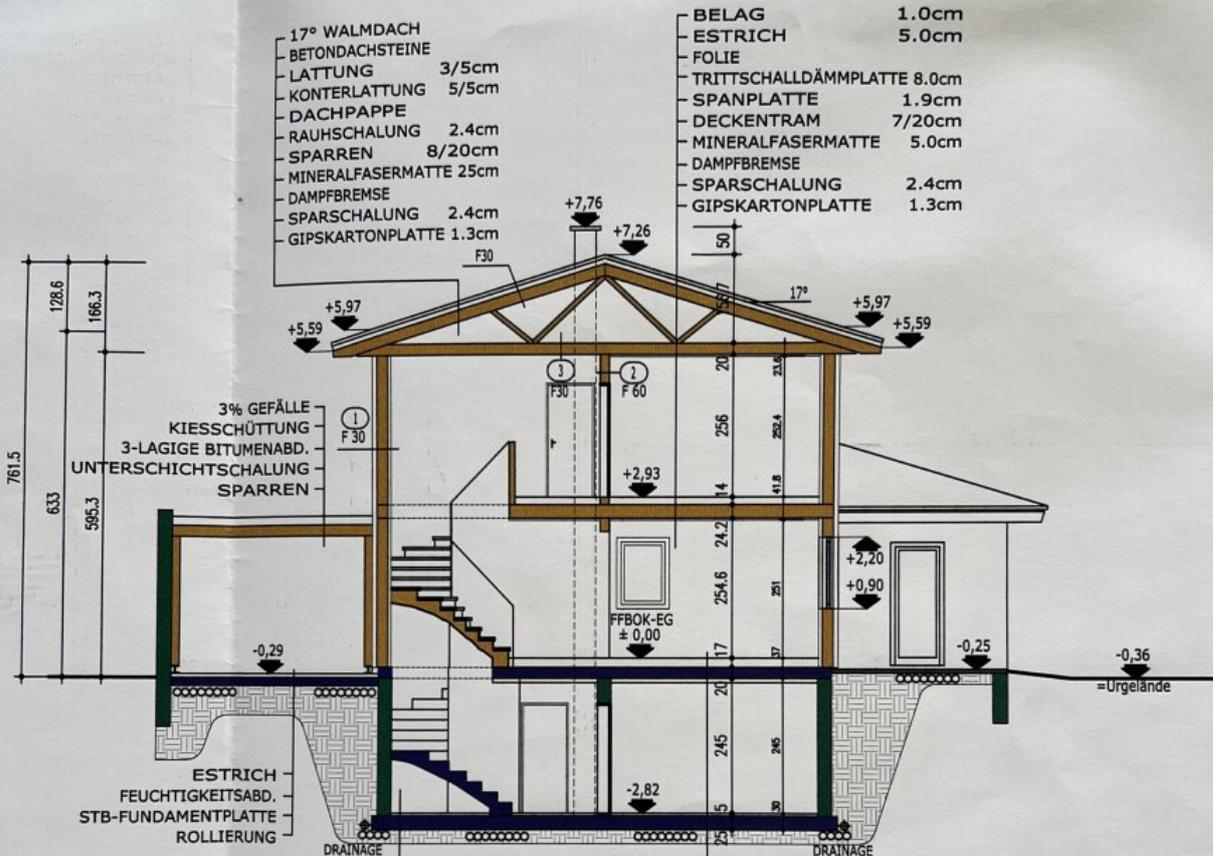








SCHNITT A-A



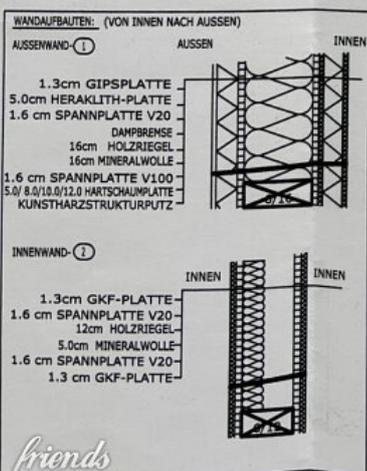
- BELAG 1.0cm
- ESTRICH 5.0cm
- FOLIE
- TRITTSCHALLDÄMMLATTE 8.0cm
- SPANPLATTE 1.9cm
- DECKENTRAM 7/20cm
- MINERALFASERMATTE 5.0cm
- DAMPFBREMSE
- SPARSCHALUNG 2.4cm
- GIPSKARTONPLATTE 1.3cm

- 17° WALMDACH
- BETONDACHSTEINE
- LATTUNG 3/5cm
- KONTERLATTUNG 5/5cm
- DACHPAPPE
- RAUHSCHALUNG 2.4cm
- SPARREN 8/20cm
- MINERALFASERMATTE 25cm
- DAMPFBREMSE
- SPARSCHALUNG 2.4cm
- GIPSKARTONPLATTE 1.3cm



- ESTRICH 5.0cm
- FEUCHTIGKEITSABD.
- STB-FUNDAMENTPLATTE 24.0cm
- ROLLIERUNG

- BELAG 1.0cm
- ESTRICH 5.0cm
- FOLIE
- WÄRMEDÄMMUNG 11.0cm
- FEUCHTIGKEITSABD.
- STB-DECKE 20.0cm
- WÄRMEDÄMMUNG 5-10cm*



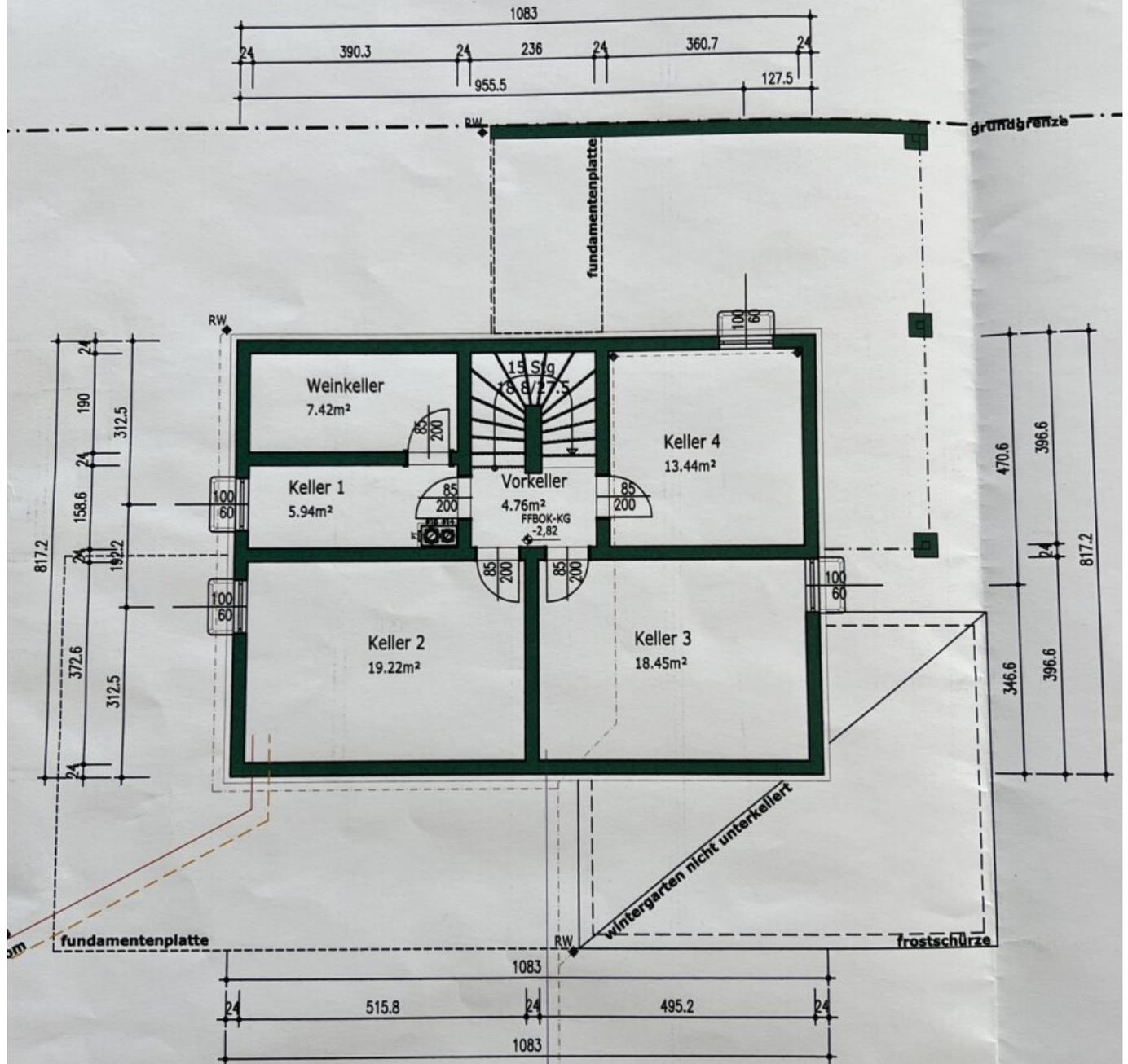
- ZANGENDECKE- ③
- 1.3cm GKG-PLATTE
 - 2.4cm SPARSCHALUNG
 - 20cm HOLZZANGE
 - 20cm MINERALFASERM.
 - DAMPFBREMSE
 - 2.4cm SPARSCHALUNG
 - 1.3cm GKF-PLATTE

* 5-10cm Wärmedämmung bauseits, je nach wärmetechnischer Erfordernis.

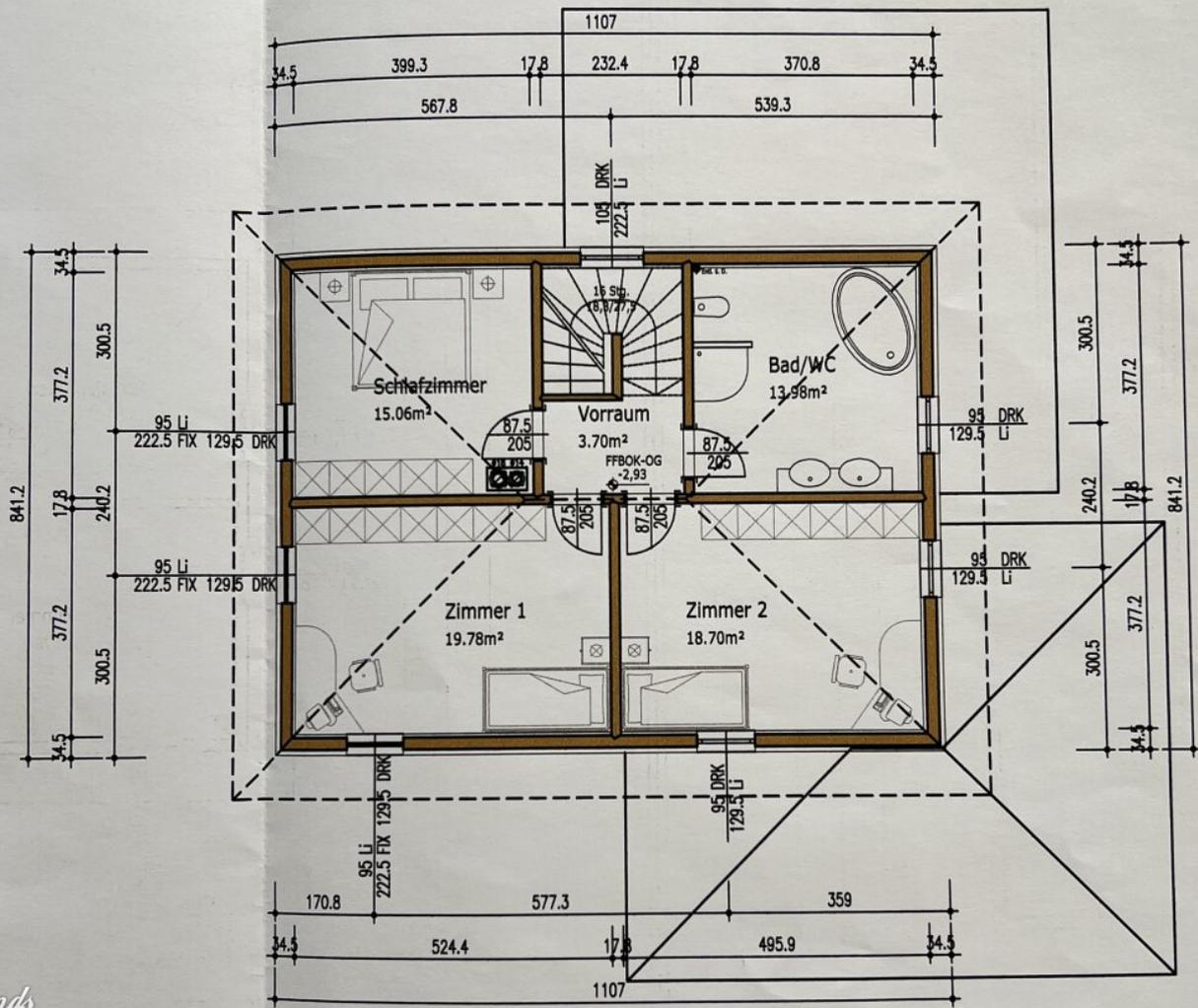
GESAMTAUSSENMASS incl. VWS

WANDSTÄRKE (Incl. VWS und Trockenputz)	
AUSSENWAND Incl. 8 cm VWS u. 1cm Putz	= 34.5 cm
TRAGENDE INNENWAND	= 17.8 cm
NICHT TRAGENDE INNENWAND	= 11.8 cm
KOTIERUNG DER WÄNDE INCL. VWS UND TROCKENPUTZ	
KOTEN SIND CA. FERTIGMASSE	

Grundriss: KELLERGESCHOSS



Grundriss: DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses **2007 errichtete Einfamilienhaus** in **Oberwaltersdorf**, das mit einer **großzügigen Wohnfläche von ca. 170 m²** und einer **durchdachten Raumaufteilung** überzeugt.

Das Anwesen befindet sich auf einem **attraktiven Eckgrundstück** und bietet mit einem **Carport** sowie einem **geräumigen Vorplatz** ausreichend **Parkmöglichkeiten** und einen komfortablen Zugang zum Haus.

Grundriss und Aufteilung

Erdgeschoss:

- **Einladender Vorraum** mit Garderobe
- **Separates WC**
- **Offener Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zum Garten
- **Hochwertige, offene Tischlerküche** (2016 neu gefertigt)

Obergeschoss:

- **Drei geräumige Schlafzimmer**, zwei davon mit **bodentiefen Fenstern**
- **Großzügiges Tageslicht-Badezimmer** mit **übergroßer Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC**
- **Zentrale Klimaanlage** für ein angenehmes Raumklima

Keller:

- **Büro oder Gästezimmer**

- **Hauswirtschafts- und Technikraum**
- **Weinkeller**, perfekt durchdacht und ideal für Weinliebhaber
- **Zusätzlicher Kellerraum** (Grundriss weicht leicht vom Ist-Zustand ab)

Ausstattung und Besonderheiten

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein **großzügiger Eingangsbereich** mit **Garderobe** und einem **Gäste-WC**. Der **helle und einladende Wohn- und Essbereich** besticht durch einen wunderschönen **Blick in den liebevoll gestalteten Garten**, der durch **bodentiefe Fenster** und **direkten Zugang zu zwei Terrassen** erreichbar ist.

Die **offene Küche**, ein echtes **Highlight**, bietet viel Raum für kulinarische Entfaltung und gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Das **Obergeschoss** erreichen Sie über eine **elegante Holzterrappe**. Hier befindet sich das **zentrale Badezimmer mit hochwertigen Armaturen** und großzügigem Platzangebot. Die **drei Schlafzimmer** bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Raum für individuelle Gestaltung.

Im **Untergeschoss** finden Sie ein **flexibel nutzbares Büro oder Gästezimmer** sowie den **Hauswirtschafts- und Technikraum**. Der **Weinkeller**, eine **Oase für Genießer**, rundet das Angebot perfekt ab.

Der **Garten** besticht durch seine **großzügige Grünfläche**, gepflegte **Kirschlorbeerhecken** und eine **durch Thujen geschützte Privatsphäre**.

Verschiedene Bäume spenden an heißen Tagen wohltuenden Schatten, und die **beiden Terrassen laden zum Verweilen ein**.

Technische Details

- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus (*außer im Weinkeller und Hauswirtschafts-/Technikraum*)
- **Neue Therme (2023)**

- **Zweiter Kaminzug** für eine einfache Installation eines Kachel- oder Schwedenofens

Lage und Infrastruktur

Oberwaltersdorf bietet alles, was Sie für das tägliche Leben benötigen: **Post, Trafik, Ärzte, Apotheke und Supermarkt** befinden sich in unmittelbarer Nähe. **Schulen, Kindergarten und Hort** sind ebenfalls vorhanden.

Freizeitliebhaber kommen im nahegelegenen **Golfclub Fontana**, an den **Tennisplätzen** oder am **schönen Badeteich** auf ihre Kosten.

Die **Aspangbahn und Buslinien** gewährleisten eine schnelle **Anbindung nach Wien und Wr. Neustadt**. **Baden** ist nur wenige Autominuten entfernt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.500m

Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap