

Großzügiges Wohnen mit Stil – Top gepflegtes Einfamilienhaus mit Charme



Objektnummer: 310956

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.

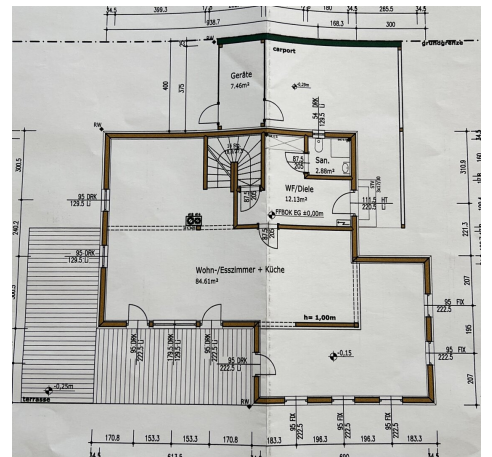
Ihr Ansprechpartner



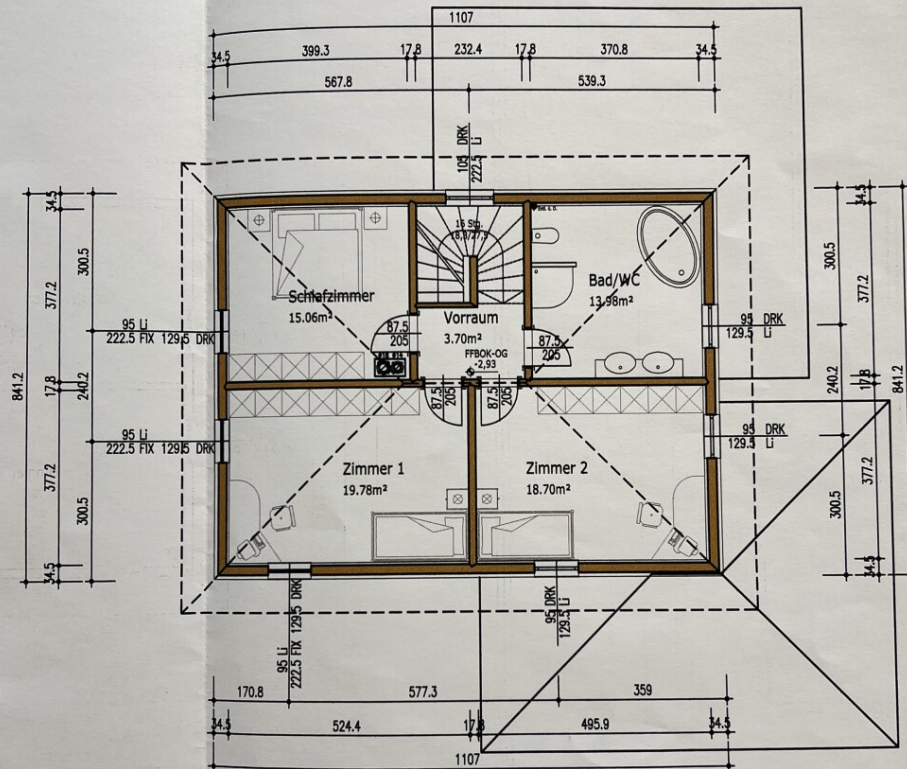
Florian Stift

BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11
2500, Baden, 2352 Gumpoldskirchen

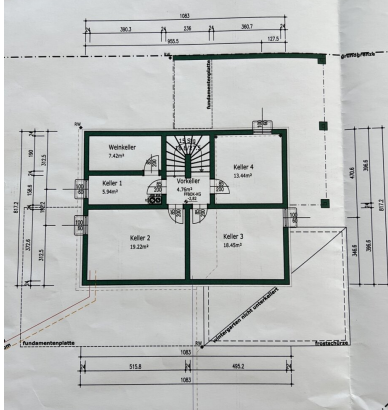
T +432252 25 28 28



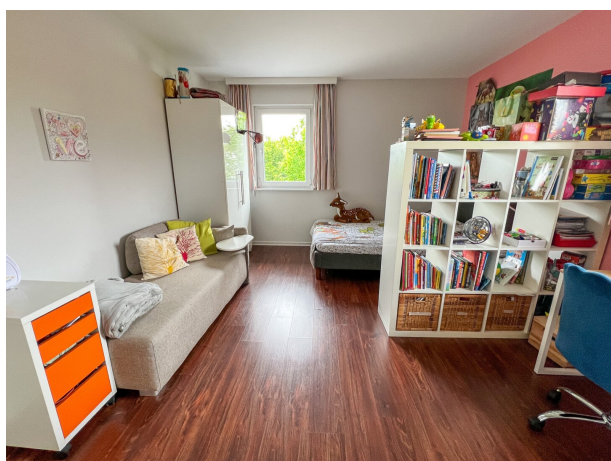
Grundriss: DACHGESCHOSS



Grundriss: KELLERGECHOSS



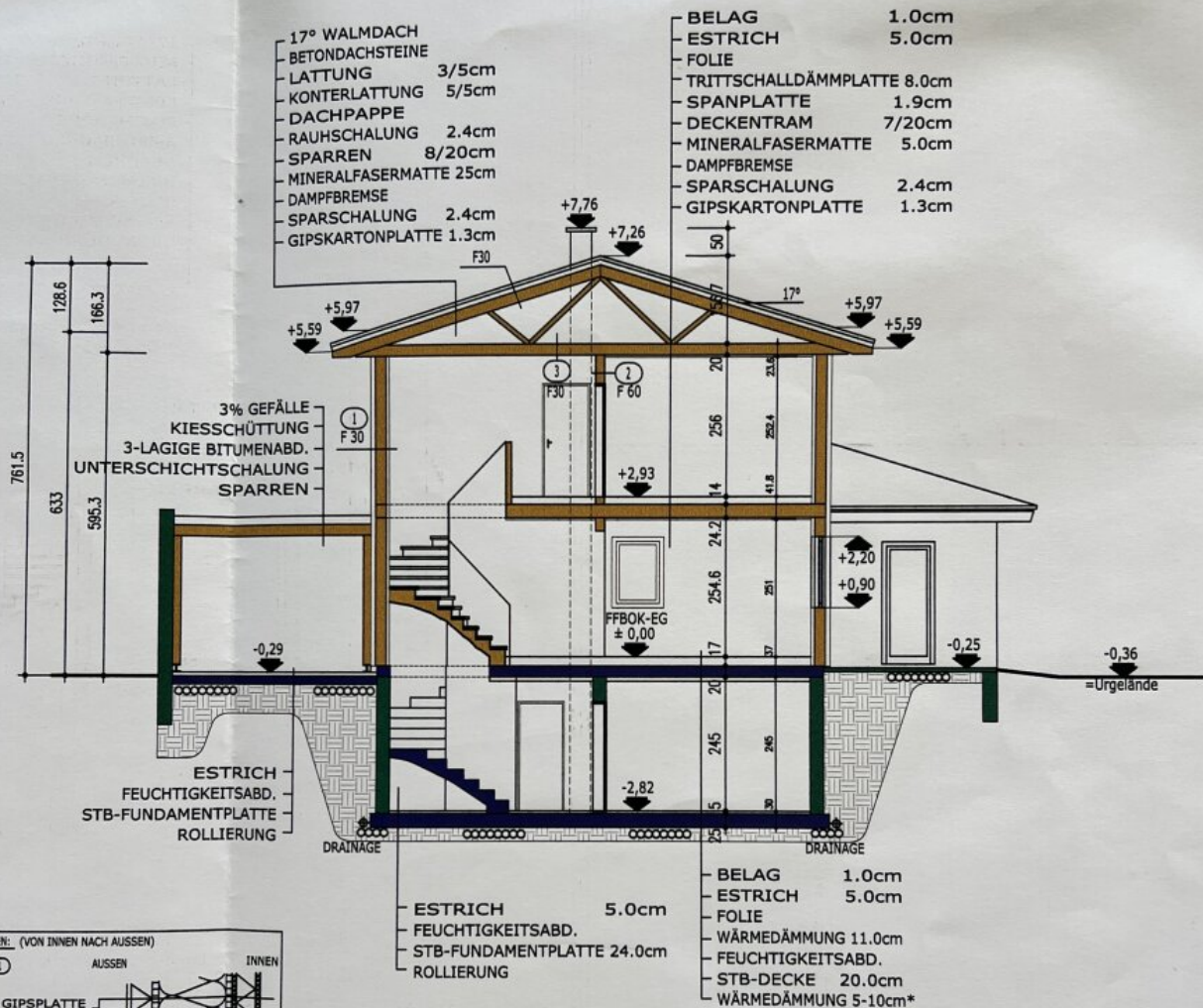








SCHNITT A-A



Objektbeschreibung

In einer der **charmantesten Ecken** von **Oberwaltersdorf**, eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet und doch mit **ausgezeichneter Infrastruktur**, erwartet Sie ein Haus, das mehr als nur vier Wände bietet – es schenkt Raum zum Leben. Auf einem **sonnigen Eckgrundstück** entfaltet sich dieses lichtdurchflutete **Einfamilienhaus** mit einem liebevoll gestalteten **Garten**, der **Privatsphäre** und **Geborgenheit** ausstrahlt.

Der großzügige **Wohn- und Essbereich** mit Blick ins Grüne, die edle **handgefertigte Designerküche** von **2016** (Neupreis: ca. € 80.000) und die **durchdachte Raumaufteilung** machen dieses Zuhause zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Stil, Qualität und Helligkeit legen. Hier beginnt jeder Tag mit einem Lächeln – sei es beim Frühstück in der Sonne oder beim Kochen in der stilvollen, offenen Küche.

Highlights auf einen Blick

- Errichtet im Jahr 2007 – laufend gepflegt und in sehr gutem Zustand
- Ca. 170 m² Wohnfläche auf 2 durchdacht geplanten Ebenen
- Carport & großzügiger Vorplatz für Besucher
- Gartenarchitektur mit alten Hecken, Büschen, Bäumen und ruhigen Rückzugsorten
- Handgefertigte Designerküche von 2016 (Neupreis ca. € 80.000,-)

Technische Ausstattung

- Fußbodenheizung im ganzen Haus inkl. Wohnbereich im Keller
- Zentrale Klimaanlage im Treppenaufgang für Sommerkomfort
- Zweiter Kaminzug vorbereitet für Kachelofen
- Gastherme 2023 erneuert – sorgenfrei für viele Jahre

Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss:

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Garderobe
- Gäste-WC
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Offene, elegante Tischlerküche – Herzstück des Hauses

Obergeschoss:

- Drei helle Schlafzimmer, zwei mit bodentiefen Fenstern
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken & WC
- Zentrale Klimaanlage für höchsten Wohnkomfort

Keller:

- Büro oder Gästezimmer
- Hauswirtschafts- & Technikraum
- Weinkeller/Speis
- Zusätzlicher Lagerraum für Ordnung im Alltag
- Platz für Homeoffice und Gäste – beheizt und vielseitig nutzbar

Der Garten – ein Ort zum Durchatmen

Mit viel Liebe gepflegt: grüne Flächen, **dichte Hecken** und **Bäume**, die im Sommer angenehm Schatten spenden. Der **sichtgeschützte Garten** bietet eine **sichere** und **großzügige Spielfläche für Kinder**. Die **weitläufige Terrasse** lädt zum Verweilen ein – sei es mit einem Glas Wein, beim Spielen mit den Kindern oder bei stimmungsvollen Grillabenden mit Freunden. Ein praktischer **Abstellraum** zwischen Garten und Carport sorgt für Ordnung und Komfort.

Lage & Infrastruktur – Lebensqualität in jeder Hinsicht

Oberwaltersdorf kombiniert dörflichen Charme mit urbaner Erreichbarkeit. **Nahversorger, Apotheke, Ärzte, Trafik, Schulen und Kindergärten** – alles in unmittelbarer Nähe. Leben, wo

andere ihre Freizeit verbringen: Der exklusive **Golfclub Fontana** mit **Badesee** und **Tennisplätzen**, **zahlreiche Winzer**, **Heurige** und **ausgezeichnete Restaurants** sind **fußläufig** erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: Dank der **Aspangbahn**, **verschiedenste Buslinien** und die **Autobahnauffahrt A2** sind Wien, Baden und Wr. Neustadt bequem erreichbar.

Ein ideales Zuhause für Familien mit Kindern.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,
FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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