

Stilvoller Bungalow mit Raum für Leben & Ideen | Ein Ort zum Ankommen mit 200m² Nutzfläche



Gartenseite Süden

Objektnummer: 5597/374

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus - Bungalow |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2522 Oberwaltersdorf |
| Baujahr: | 1975 |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 159,00 m ² |
| Nutzfläche: | 197,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | E 176,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,40 |
| Kaufpreis: | 667.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Denise Lauchard

Lauchard Immobilien e.U.
Fleischmarkt 1/6/12
1010 Wien

T +43 664 523 49 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







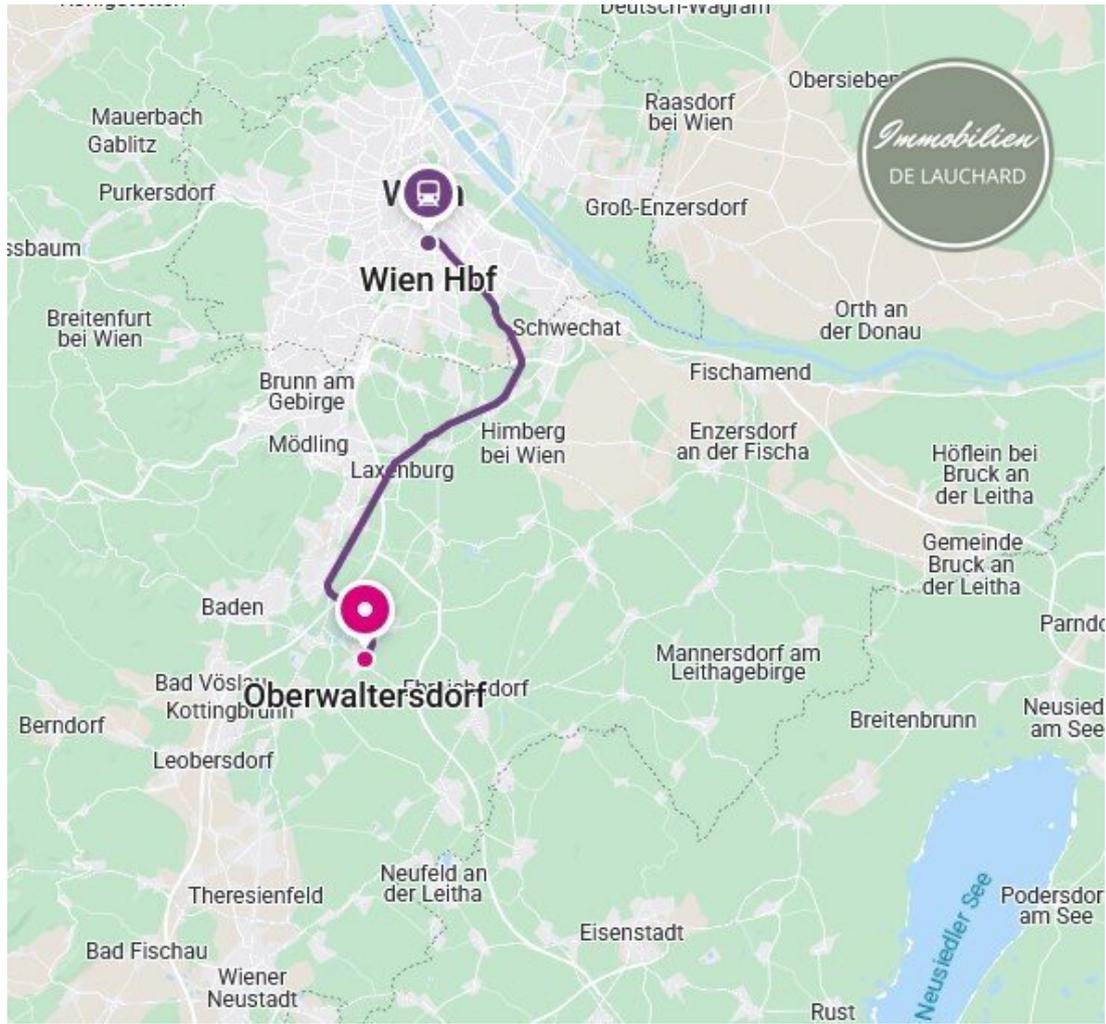














Objektbeschreibung

**Bungalow mit Perspektive am Ortsrand von Oberwaltersdorf |
Grundstückfläche 1669m² | Rohdachboden**

Familienresidenz mit Ausbaupotenzial & Fernblick

Diese schöne Liegenschaft erzählt von **gelebtem Familienglück** – von Jahren voller Wärme, gemeinsamer Mahlzeiten und sonnendurchfluteter Nachmittage auf der Süd-Terrasse. Nun öffnet sich die Tür für **neue Lebensentwürfe**: für **Familien**, die Raum für Entfaltung suchen, oder für **Paare**, die **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** stilvoll und großzügig vereinen möchten.

Der großzügige Bungalow mit rund **200 m² Nutzfläche** auf einer Ebene überzeugt durch seine durchdachte Architektur mit Panorama Blick in den Süden, klare Linien und ein harmonisches Raumgefühl. Ein **ausbaufähiger Rohdachboden** über die gesamte Hausfläche eröffnet zusätzliche Perspektiven – sei es für Wohnraumerweiterung, Atelier oder Homeoffice, oder **was Ihr Herz begehrt?**

Das Grundstück mit **1.669 m²** präsentiert sich äußerst gepflegt und weitläufig, mit **Südterrasse samt Holzkohlegrill, kleinerer Westterrasse, gepflegter Garage, Carport für zwei Fahrzeuge, Gartenhütte** und der Option, **einen Pool zu errichten**. Die **Ortsrandlage mit Fernblick bis zum Schneeberg** verleiht dem Ensemble eine besondere Ruhe und Weite.

Die Raumaufteilung ist funktional und elegant gleichzeitig: Vom **Windfang mit Garderobe** gelangt man in die zentrale Diele, von der aus sämtliche Räume sowie der Garten direkt begehbar sind. Die **großzügige Küche mit Essbereich**, der **Wohnraum mit Panoramafenster**, **vier Zimmer**, ein **großes Badezimmer mit direktem Ausgang ins Freie**, ein **separates Gäste-WC**, **Speisekammer** und **Hauswirtschaftsraum** bieten Komfort auf hohem Niveau. Ein **Wellnessbereich** kann leicht geschaffen werden - wenn der Bedarf besteht.

Die **Gaszentralheizung** sorgt für effiziente Wärme, und der direkte **Zugang von der Garage ins Haus** garantiert Alltagstauglichkeit – auch bei Regen und Schnee.

Ein Zuhause mit Charakter, Charme und Potenzial – bereit für neue Geschichten.

Raumaufteilung & Eckdaten:

Wohnebene:

- Eingangsbereich: Windfang mit Zugang in den Wohnbereich sowie zu den Nutzräumen

(Garage, Heizraum...)

- Diele
- Küche mit Essbereich
- Wohnraum mit Essbereich - Panoramafenster
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne, Dusch, WC (Ausgang ins Freie)
- Gäste WC (mit Handwaschbecken)
- Speisekammer
- Hauswirtschaftsraum
- Garage - Durchgang ins Haus möglich
- Heizraum (Gasheizung: Viessmann Vitodens 300, 26,3 kW)
- Lagerraum
- Carport
- 1669m² Grundstücksfläche (vermessen)

Rohdachboden (siehe Fotos)

- mit Eternit Doppeldeckung

Sonstige Infos:

- Der Grundriss ist ein schematischer Grundriss zur Orientierung
- Das Haus wird möbliert übergeben.
- Die Eigentümerin wohnt noch im Haus - eine Übergabe kann ca. 3 Monate nach Kaufvertragsunterzeichnung erfolgen

Schulen:

- Volksschule Oberwaltersdorf
- Mittelschule Oberwaltersdorf
- Pädagogisches Förderzentrum Oberwaltersdorf (Allgemeine Sonderschule)

Verkehrsanbindung:

- **Autobahnanschlüsse:**
 - **A2 Südautobahn:** über Traiskirchen oder Baden
 - **A3 Südostautobahn:** über Ebreichsdorf
- **Bundesstraße B210:** führt direkt durch Oberwaltersdorf
- **ÖBB-Regionalbahn (Aspangbahn):** Bahnhof Oberwaltersdorf direkt nach Wien

Kosten: Richtpreis € 667.000,-- der je nach Anfragesituation nach oben oder nach unten gehen kann.

Wir freuen uns darauf, **auf Ihre ANFRAGE per E-mail** zu erhalten - sehr gerne können wir danach telefonieren. Eine Zuordnung der Anfragen nach Namen ist äußerst hilfreich.

BESICHTIGUNGSTERMINE ab Mittwoch: nach schriftlicher Anfrage und telefonischer Terminvereinbarung am: **Mittwoch, 13. August ab 13 Uhr** und **Donnerstag, 14. August zwischen 10 und 19 Uhr (nur Einzeltermine).**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich **Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten** können. Vielen Dank für Ihr Verständnis. Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten im Zuge Ihrer Anfrage auf der jeweiligen Immobilienplattform:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

(c) Lukas Merle - Property Photos GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <3.500m

Post <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap