

## **Modernes Einfamilienhaus - Bezirk Baden nahe zu Wien**



**Objektnummer: 5324/3281**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	449,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Immobilien





HABERKORN  
IMMOBILIEN

HaberKorn Immobilien

**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)









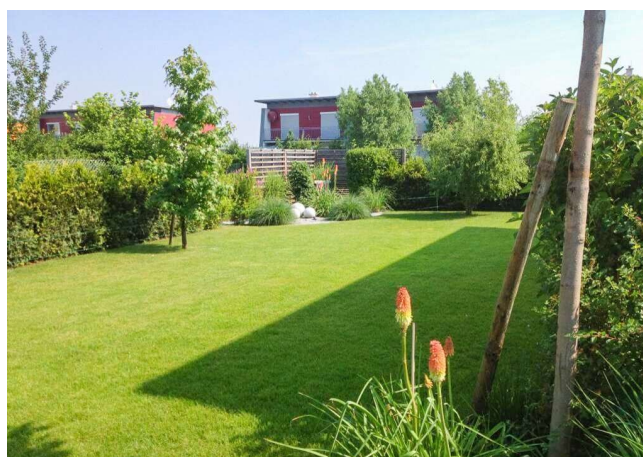
 **HABERKORN IMMOBILIEN**

**HaberKorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!**

Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

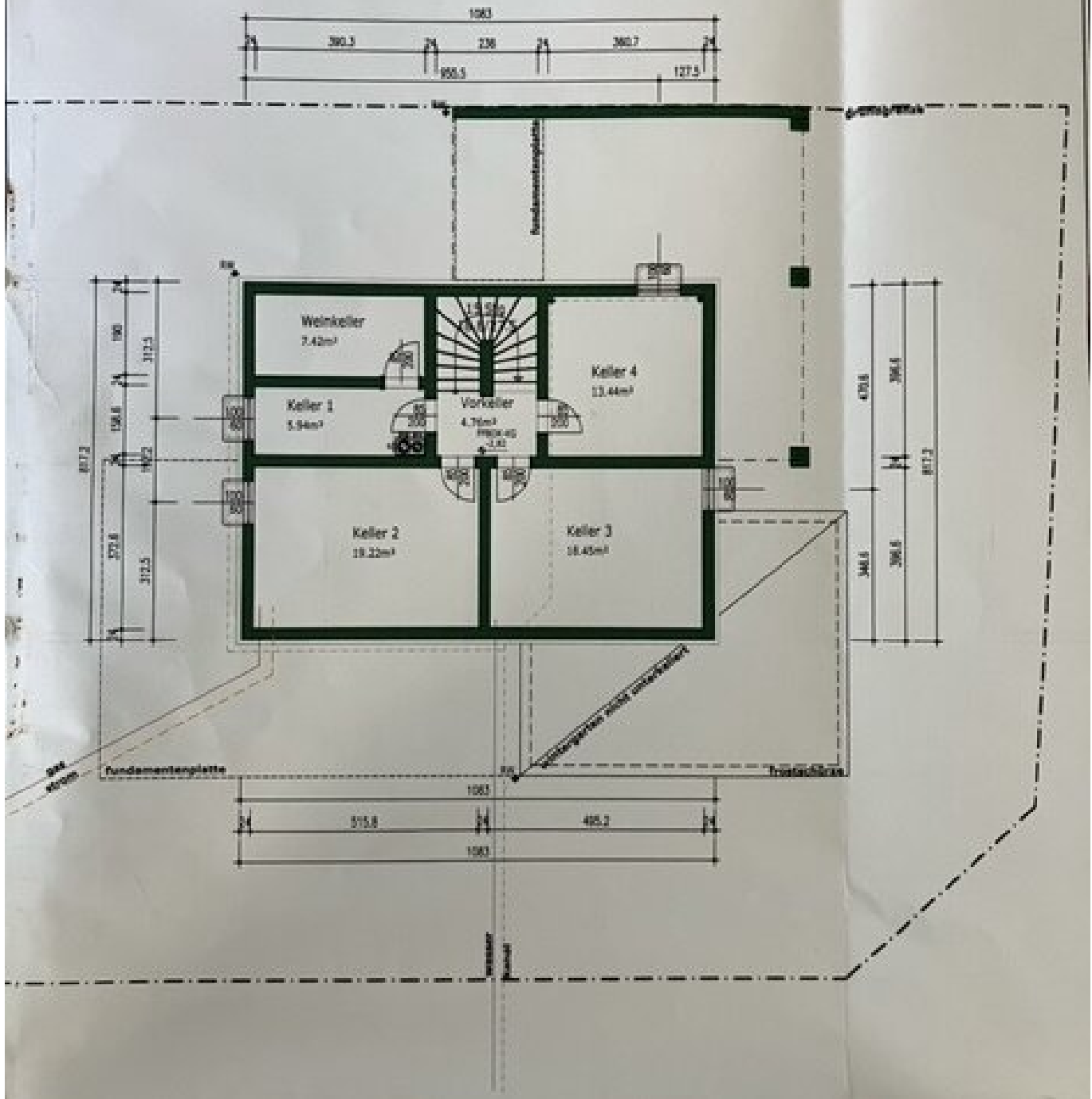
Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberKorn-immobilien.at, www.haberKorn-immobilien.at





# Grundriss: KELLERGECHOSS







## Objektbeschreibung

Das liebevoll eingerichtete Haus vereint **modernen Wohnkomfort** und **Qualität**, perfekt für alle, die Wert auf **Raumgefühl** und ein **stimmiges Wohnkonzept** legen.

Auf **zwei Ebenen** entfaltet sich eine **durchdachte Raumaufteilung**, die sowohl Familien, Paaren genauso wie Einzelpersonen ein **komfortables Zuhause** bietet. Jeder Raum wurde so geplant, dass Wohn- und Lebensbereiche fließend ineinandergreifen – hell, freundlich und funktional.

Man betritt das Grundstück über einen **großzügig gestalteten Vorplatz**, auf dem **vier Stellplätze** zur Verfügung stehen, darunter ein **überdachter Carport**. Die ausgedehnte Fläche bietet bequem Platz für Gäste- und Familienfahrzeuge.

Der **Eingangsbereich** des Hauses ist **großzügig** gestaltet und verfügt über einen offenen Bereich für Ihre **Garderobe**. Hier befindet sich auch der Zugang zur **separaten Gäste-Toilette**.

Der **weiträumige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich** vermittelt dank seiner offenen Gestaltung ein besonders angenehmes Wohngefühl. **Große Fensterflächen** schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten zudem direkten Zugang zur **Terrasse** – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die stilvolle **Tischlerküche** fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein - **offen, elegant und hochwertig ausgestattet**: Kühlgeräte von *Liebherr*, Geschirrspüler von *Bosch*, Dampfbackofen (inkl. Wärmeschublade) von *Gaggenau*. Damit ist sie nicht nur funktional, sondern auch ein echter **Blickfang** für alle, die gerne kochen und genießen.

Im **Obergeschoss** stehen **drei Zimmer** zur Verfügung, die dank der **bodentiefen Fenster** mit Tageslicht durchflutet sind. Alle Räume bieten ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung – etwa als Kinderzimmer, Homeoffice oder persönlichen Rückzugsort.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige **Tageslichtbad**, das mit **Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC** erstklassig ausgestattet ist. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen das Badezimmer zu einer echten Wohlfühloase für die ganze Familie.

Vielseitig mit Wohnqualität – so präsentiert sich der **vollständig ausgebaute Keller**. So bietet er **beheizte und vielseitig nutzbare Flächen**, die weit über herkömmliche Abstellräume hinausgehen. Es stehen **drei separate Räume** zur Verfügung, die sich etwa als **Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum** eignen oder schlichtweg als zusätzlicher Stauraum genutzt werden können – perfekt für flexible Wohnbedürfnisse. Zudem sind die 'guten Tropfen' im Weinkeller ideal gekühlt.

Das Haus überzeugt mit einer **komfortablen Fußbodenheizung**, die in sämtlichen Wohnbereichen – inklusive des ausgebauten Kellers – verlegt wurde und so ein angenehmes Raumklima gewährleistet. An heißen Tagen garantiert die **zentrale Klimaanlage effiziente Kühlung und hohen Wohnkomfort**.

Ein bereits vorbereiteter **zweiter Kaminzug** ermöglicht zudem die Installation eines Kachelofens.

Energieeffizient und zuverlässig: Die **moderne Gasterme wurde 2023 erneuert** und sorgt für Wärme und Warmwasser im Haus.

Der **Garten** präsentiert sich als **liebevoll gepflegte Chillout-Zone, dichte Hecken und gewachsener Baumbestand** garantieren einen hohen Grad an **Sichtschutz und Privatsphäre**. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Grünen – ungestört und geschützt vor Blicken.

Besonders ideal für Familien mit Kindern: Die **großzügige, sichere Spielfläche**, die ausreichend Platz zum Toben, Spielen und Entdecken bietet.

Gartengeräte, Fahrräder oder Spielzeug - werden sie gerade nicht gebraucht, finden sie Platz in einem praktischen **Abstellraum**, der sich zwischen Garten und Carport befindet – so bleibt auch der **Außenbereich** immer aufgeräumt.

Ob für gemütliche Grillabende mit Freunden, ruhige Lesestunden im Schatten oder entspannte Zeit mit der Familie – dieser Garten vereint **Funktionalität mit Charme**.

Hier wurde nicht einfach nur gebaut, sondern mit Weitblick geplant und mit Sorgfalt erhalten. **Einziehen, wohlfühlen, ankommen** – dieses Haus bietet die perfekte Grundlage für ein entspanntes, modernes Leben.

## **Lage:**

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Bezirks Baden, nur etwa 25km von Wien entfernt liegt Oberwaltersdorf. Ein charmanter Ort, der alles bietet, was das Leben angenehm macht: **Ruhe, Natur aber auch top Infrastruktur und beste Verkehrsanbindung**.

**Pendeln leicht gemacht:** Dank der **ausgezeichneten Verkehrsanbindung** ist Oberwaltersdorf besonders attraktiv für Berufstätige, die die Nähe zur Großstadt suchen, aber in einer ruhigen, naturnahen Umgebung wohnen möchten. Ob mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Wien, Baden oder auch Wiener Neustadt oder der Flughafen

Schwechat sind bestens und innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Selbst der Neusiedler See ist weniger als eine Autostunde entfernt.

**Alles da:** Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung und Apotheken sowie eine Vielzahl an verschiedensten Freizeitangeboten – Oberwaltersdorf bietet eine hervorragende Infrastruktur. Ob Familien, Singles oder Senioren, sie alle finden hier ideale Lebensbedingungen.

In der nächsten Umgebung gelangen Sie ebenso in das allseits bekannte und beliebte Resort des Wohnparks und Golfclubs Fontana. Der Wohnpark Fontana ist eine der begehrtesten und exklusivsten Wohnanlagen Österreichs und liegt ganz in der Nähe der Liegenschaft, fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Zentrum der Anlage bildet der ca. 10ha große, malerische Badensee, dessen Ufer ein 18-Loch-Golfplatz, das imposante Clubhaus samt Spitzenrestaurant ebenso wie ein wunderschöner Wellnessbereich, ein Fitnessclub und eine Tennisanlage säumen.

In Oberwaltersdorf pflegt man auch eine reichhaltige Veranstaltungs- und Festkultur (Adventmärkte, Krampusläufe, Fußballturniere, Musical-Dinner, u.v.m. - wer hier lebt, profitiert von einem aktiven Gemeindeleben und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Der Ort bietet zudem einige historische und naturnahe Sehenswürdigkeiten wie z.B. das Naturdenkmal Kaisereiche im Schlossgarten oder das Schloss und die Pfarrkirche Oberwaltersdorf.

**Die Natur genießen und Ruhe spüren:** Weitläufige Grünflächen, Wanderwege und ein malerisches Ortsbild machen das Leben hier besonders schön. Die Gemeinde engagiert sich zudem stark für den Umwelt- und Naturschutz und wurde bereits als ökologische Vorbildgemeinde ausgezeichnet.

**Fazit:** Wer eine lebenswerte Alternative zum hektischen Stadtleben sucht, wird hier fündig!

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder [office@haberkorn-immobilien.at](mailto:office@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: [HABERKORN IMMOBILIEN GmbH](#)

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