

FREIRAUM UND PRIVATSPHÄRE - Einfamilienhaus mit Garage, Pool und großem Garten - voll unterkellert



Objektnummer: 3562

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Baujahr:	1986
Wohnfläche:	100,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	480.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Lukas Schwaiger

APS Immobilien GmbH
Naglergasse 9/17
1010 Wien

T +43 1 5872968
H +43 660 3545991
F +43 1 5872968-10

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



LETZTE CHANCE AUF GEBÜHRENBEFREIUNG
 Nur noch bis zum 30.06.2026 sparen Sie sich beim
 Immobilienkauf die Grundbucheintragungsgebühr!



ovi Österreichischer Verband der Immobilienmakler
 Mitglied der Immobilienmakler Österreich

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

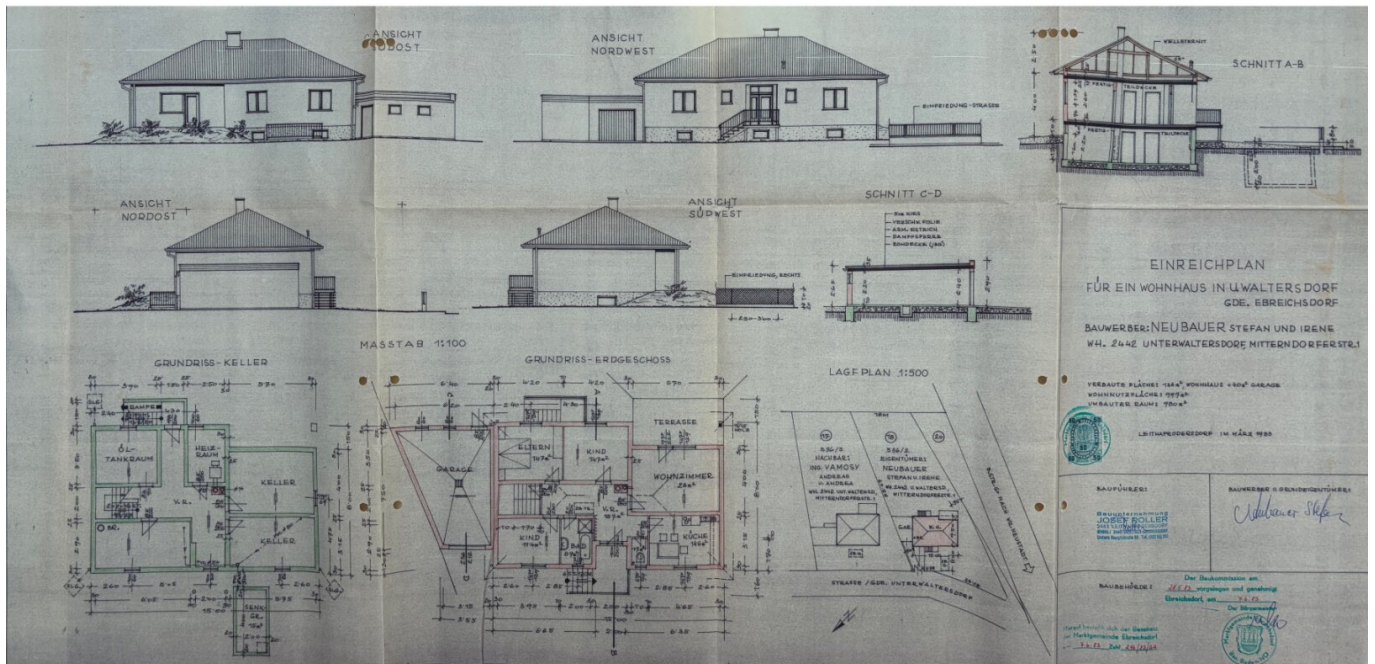
45
 JAHREN











Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986 wurde in massiver Bauweise errichtet und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen Nebenflächen sowie einem weitläufigen Grundstück mit ca. 1.245 m². Sämtliche Wohnräume befinden sich auf einer Ebene und bieten ein komfortables Wohngefühl mit direktem Bezug zum Garten.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und eröffnen den direkten Zugang auf die überdachte Terrasse. Hier laden ein Grillbereich sowie ein zusätzlicher Außenofen zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Die separate Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum und lässt sich funktional in den Alltag integrieren. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich sowohl als Eltern- und Kinderzimmer als auch als Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das barrierefreie Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort im täglichen Zusammenleben.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Gestalten. Besonders hervorzuheben ist der überdachte Pool, der den Außenbereich an warmen Sommertagen zu einem privaten Rückzugsort macht. Die großzügigen Grünflächen eröffnen darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder alle, die Wert auf Freiraum und Privatsphäre legen.

Ein besonderes Highlight ist die vollständige Unterkellerung, die ein außergewöhnlich großes Platzangebot bietet. Neben mehreren Lager- und Technikräumen stehen ein großzügiger Hobbyraum, eine Sauna sowie weitere vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung. Ob Fitnessbereich, Werkstatt, Heimkino, Homeoffice oder zusätzlicher Stauraum – hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels Gasheizung mit Radiatoren. Ergänzend wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die einen wertvollen Beitrag zur Reduktion der laufenden Energiekosten leisten kann.

Eine Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück runden dieses attraktive Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus bietet die ideale Grundlage für Familien oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause in ruhiger Wohnlage suchen und gleichzeitig die Möglichkeit schätzen, ihre persönlichen Wohnvorstellungen Schritt für Schritt zu verwirklichen.

Die Liegenschaft wurde laufend instand gehalten. Im Zuge dessen wurden unter anderem die Fassade thermisch saniert, Alu-Kunststofffenster eingebaut, eine Photovoltaikanlage installiert

sowie das Badezimmer modernisiert.

Unser Service endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sowohl Sie als Käufer als auch die Immobilie selbst verdienen eine professionelle Abwicklung. Im Sinne dessen empfehlen wir die Beauftragung von **Mag. Severin Plattner** als Ihren Vertragsrichter, der – wie wir – auf höchstem Qualitätsniveau arbeitet und transparente sowie marktgerechte Konditionen gewährleistet.

If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kaufvereinbarung zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap