

**Einfamilienhaus mit Garten-3 Zimmer - DG-Ausbau auf  
gesamt 140m<sup>2</sup> möglich**



Gartenansicht

**Objektnummer: 3479/2559**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7210 Walbersdorf
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	268,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	241.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.676,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



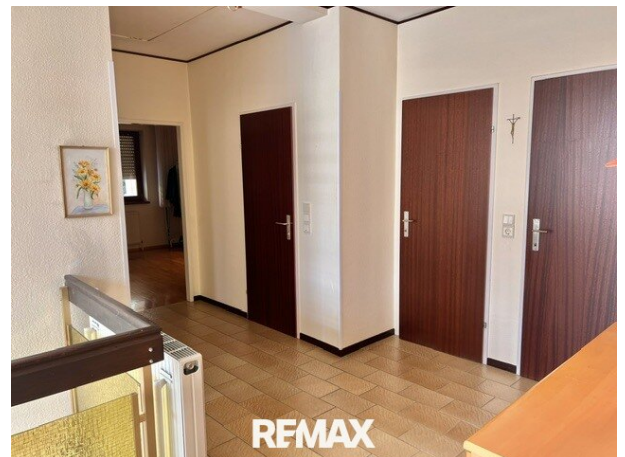
**Mag. Ing. Harald Urban**

REMAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien



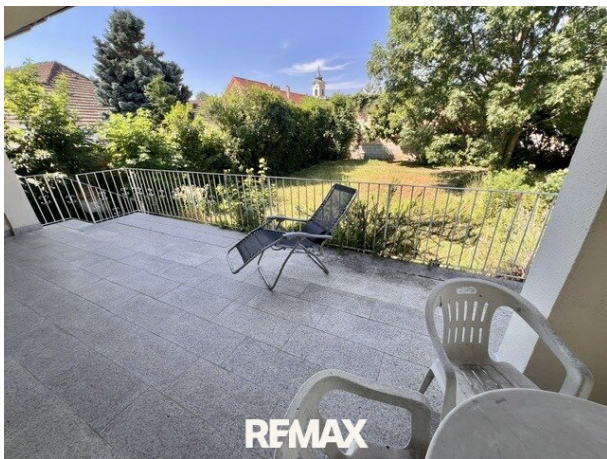


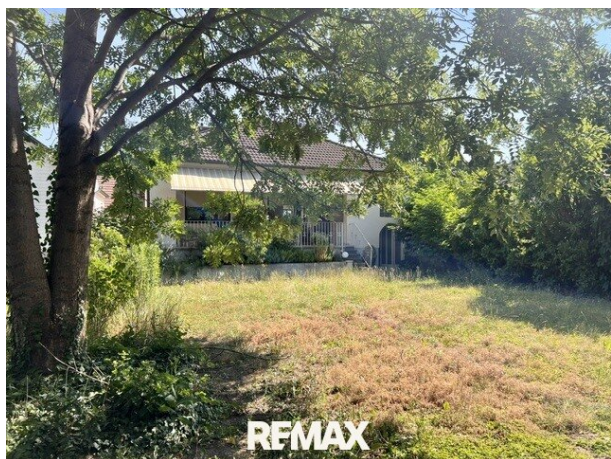
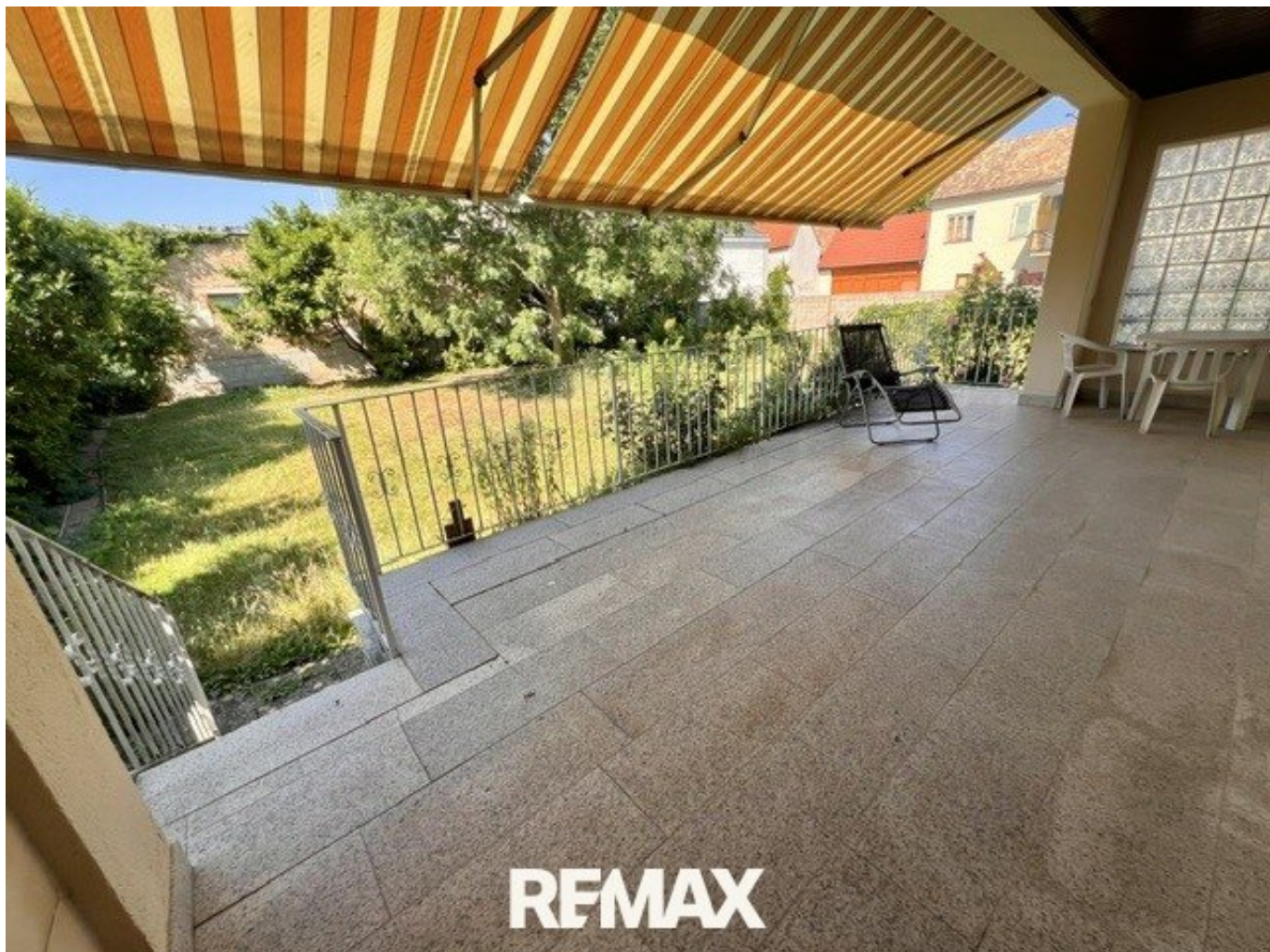


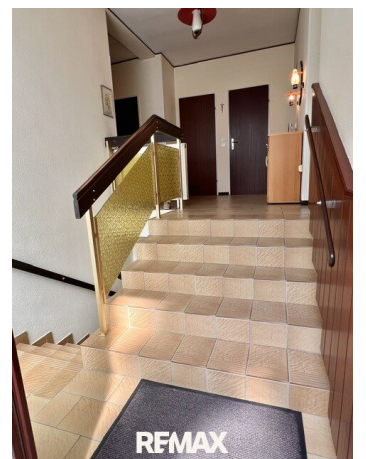


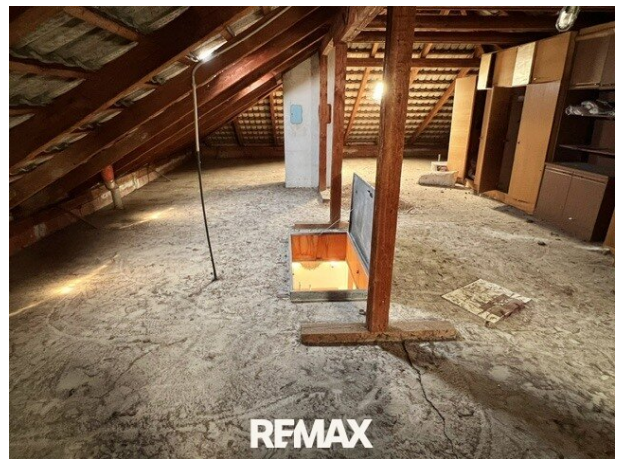




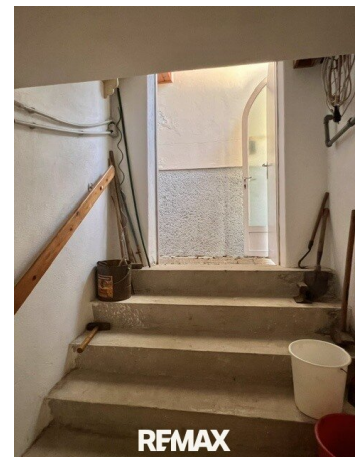


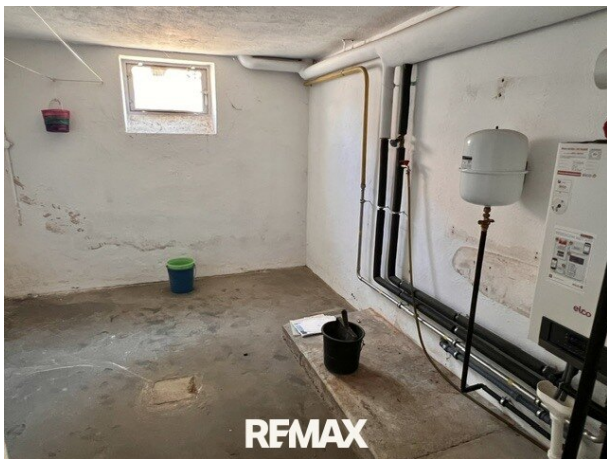




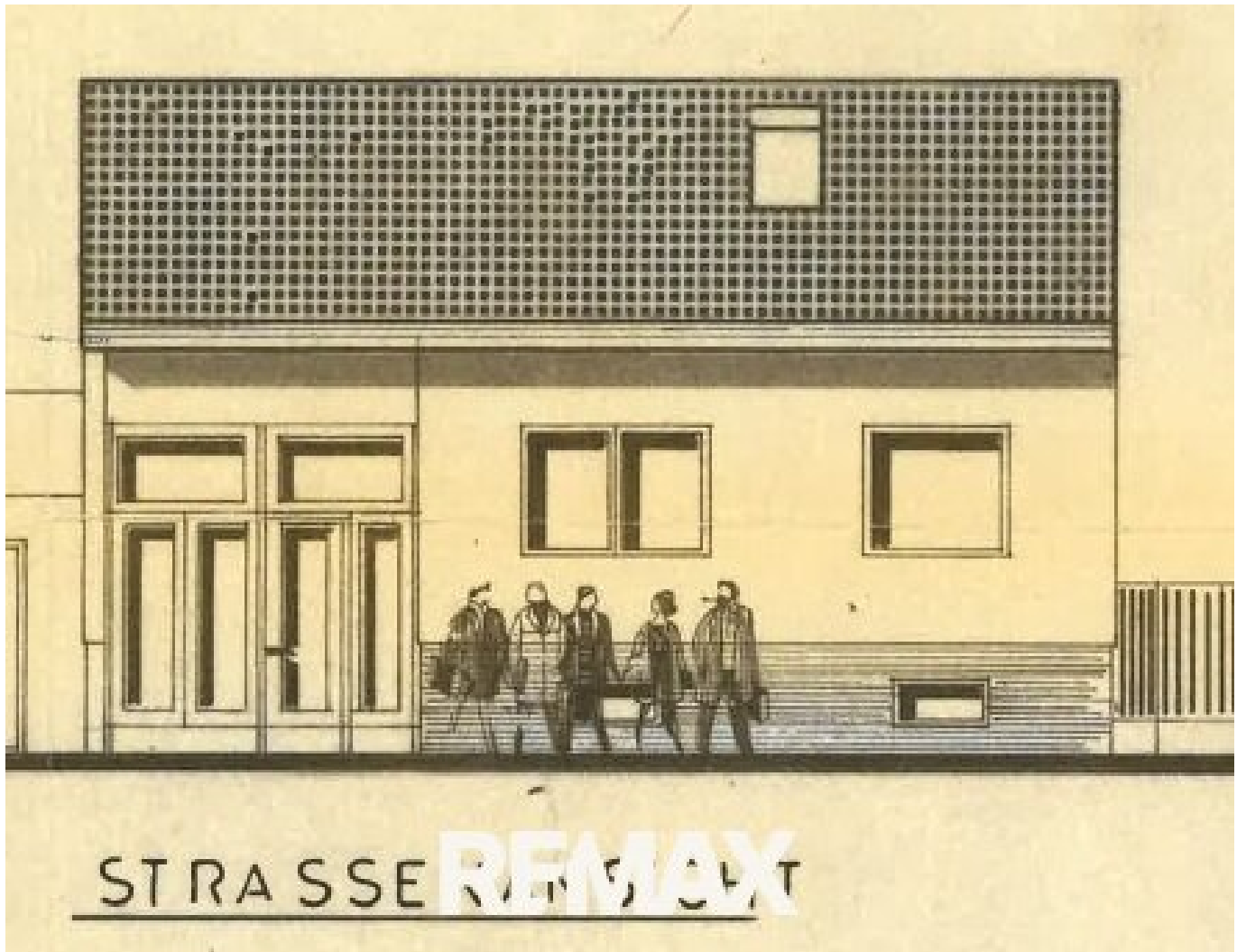


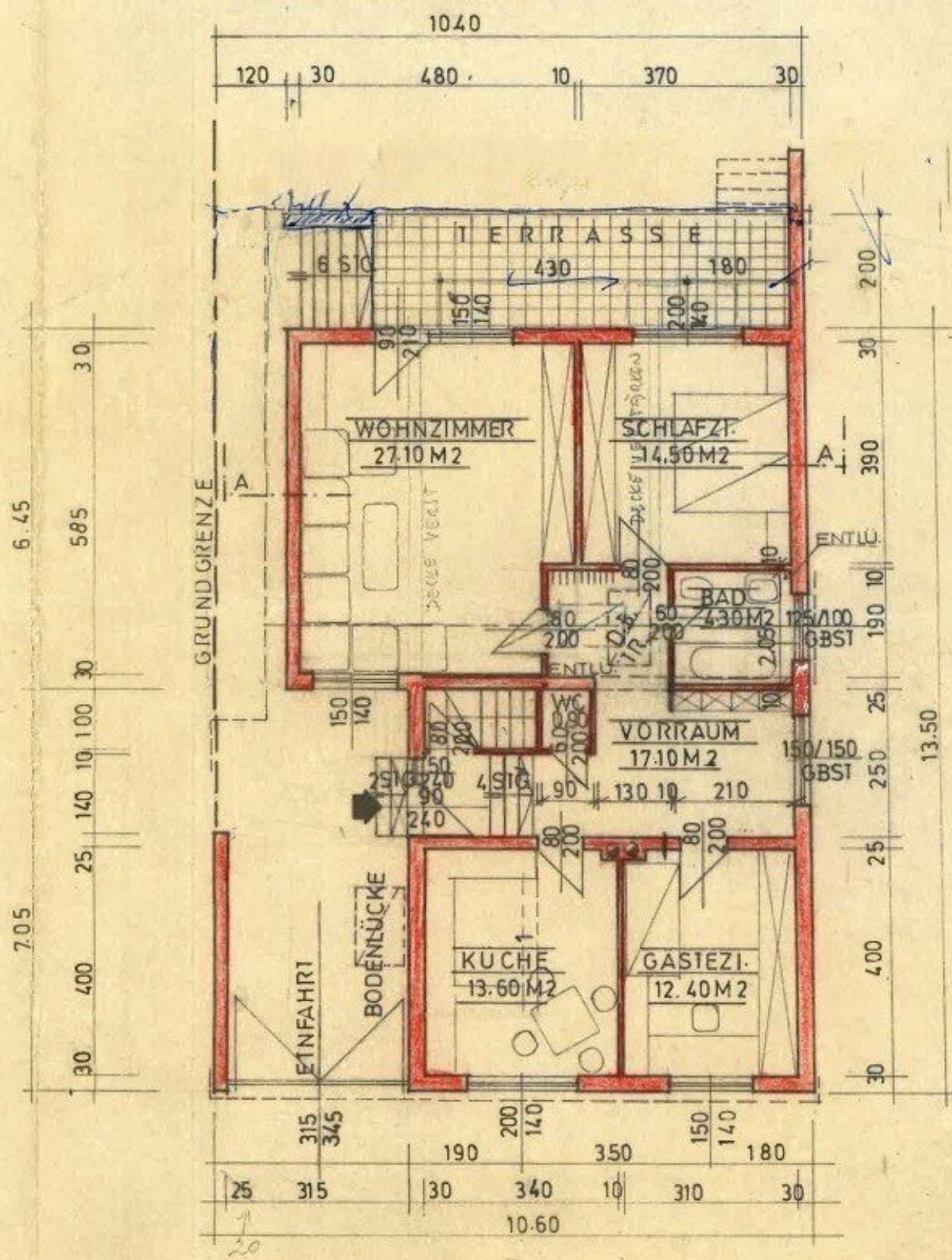






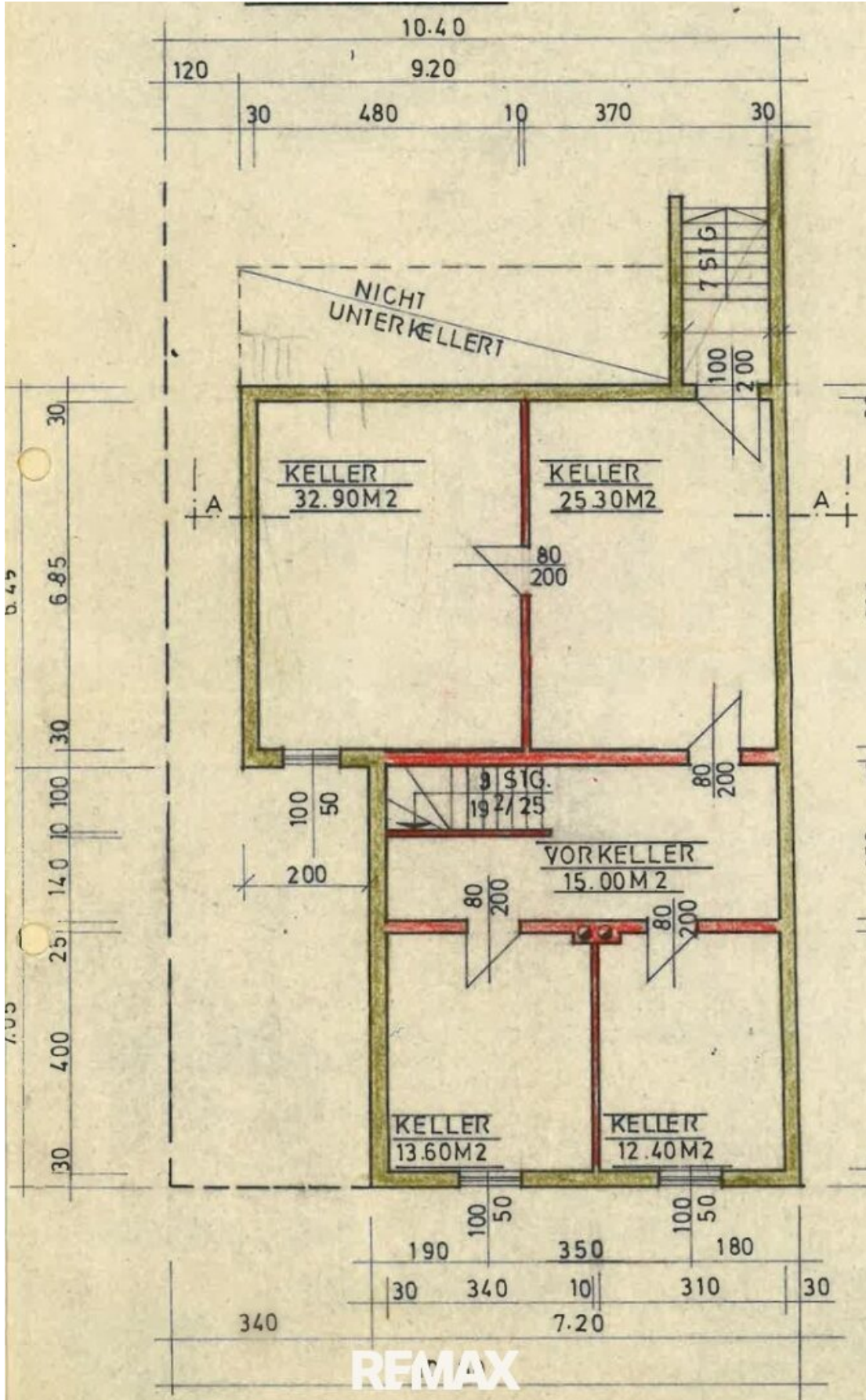






ERDGRUNDRISS





## Objektbeschreibung

Diese nette Einfamilienhaus ist bezugsfertig, hell und liegt mit freundlicher Atmosphäre in idyllischer Lage.

Das gepflegte Haus mit einer Wohnfläche von ca. 90m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> ist voll unterkellert und bietet Ihnen und Ihrer Familie drei direkt begehbbare Zimmer, eine Einbauküche und ausreichend Platz zum Wohlfühlen und Entspannen.

Von der großen Garage gelangt man sowohl ins Haus und in den Keller als auch in den Garten.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Besonders effizient ist die Gas-Zentralheizung, die mit der 2019 neu eingebauten Brennwerttherme für niedrige Heizkosten sorgt.

Ein Abstellraum neben der Küche und der große Keller bieten zusätzlichen Stauraum.

Genießen Sie sonnige Tage auf der großzügigen Terrasse, die mit 2 elektrisch gesteuerten Markisen beschattet wird.

Alle Fenster besitzen Rollläden.

Der Dachboden hat Potential und kann mit guter Raumhöhe noch mit ca. 50m<sup>2</sup> Wohnfläche zusätzlich ausgebaut werden! Eine Luke in der Garagendecke bietet sich für einen Stiegeinbau in den Dachraum an! So könnte eine eigene Einliegerwohnung geschaffen werden!

Die Lage in Walbersdorf überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt sowie eine Bäckerei – ideal für Familien und Berufstätige, die kurze Wege schätzen.

Die gute Verkehrsanbindung durch den Bus ermöglicht Ihnen eine bequeme Mobilität und gute Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur.

Diese Immobilie ist ein rundum gelungenes Angebot für alle, die ein bezugsfertiges Zuhause in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung suchen.

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 <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap