

**Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Außenpool, Terrasse
und zwei Stellplätzen in Oberwaltersdorf**



Objektnummer: 14046

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 47,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	304,64 €
USt.:	45,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mitrovic

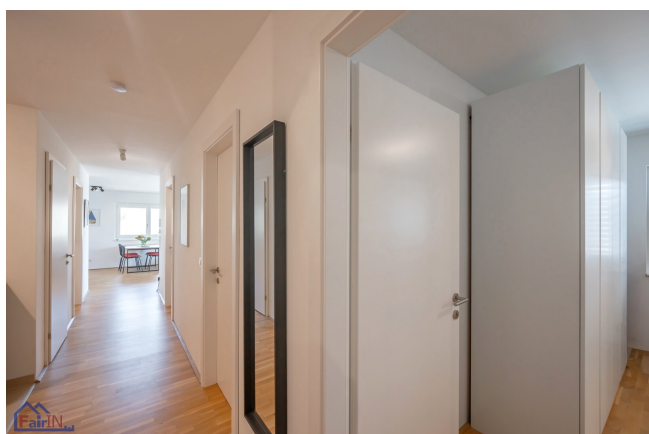
FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +4319530500
H +436645855355

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









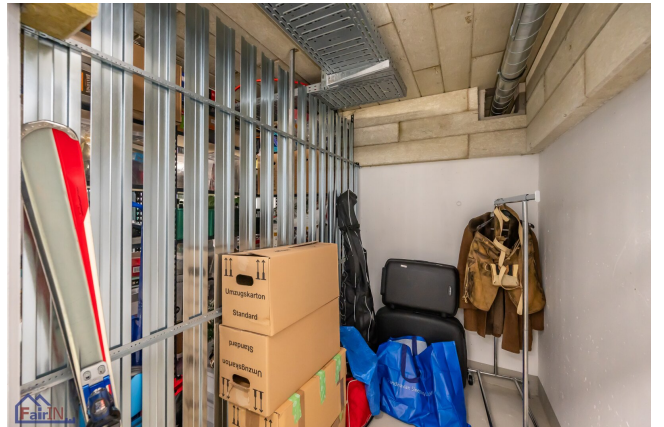














Objektbeschreibung

Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein.

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Außenpool, Terrasse und zwei Stellplätzen in Oberwaltersdorf

Manchmal betritt man eine Wohnung und spürt sofort: **Hier möchte ich bleiben.** Genau dieses Gefühl vermittelt diese moderne Eigentumswohnung in einer ruhigen Wohngegend von Oberwaltersdorf. Das erst 2022 errichtete Wohnhaus verbindet zeitlose Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise – perfekt für alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

Mit rund **101 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung viel Platz für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen genießen möchten. Dank der durchdachten Raumaufteilung sind sämtliche Zimmer zentral begehbar und schaffen ein angenehmes, offenes Wohngefühl.

Raumaufteilung

- Großzügiger Vorraum
- Heller Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche
- 3 gemütliche Schlafzimmer
- 2 moderne Badezimmer, eines davon mit zusätzlichem WC
- Praktischer Abstellraum
- Sonnige Terrasse mit ca. 10 m²
- Großzügiges Kellerabteil

Die Wohnung wird **teilweise möbliert** übergeben und ist sofort bezugsbereit.

Ausstattung, die überzeugt

- Baujahr ca. 2022
- Hochwertige Einbauküche

- energieeffizienter Erdwärmepumpe
- Moderne Bäder
- Teilmöbliert
- Großer Keller
- 2 Stellplätze (1 Carport und 1 Frestellplatz)

Ein echtes Highlight ist der großzügige Außenpool, der ausschließlich den Bewohnerinnen und Bewohnern der Anlage zur Verfügung steht. Ob nach einem langen Arbeitstag oder an warmen Sommertagen mit der Familie – hier genießen Sie Urlaubsgefühl direkt vor der eigenen Haustüre. Der Pool befindet sich im gemeinschaftlichen Außenbereich der Wohnanlage und bietet eine angenehme Möglichkeit zur Erholung und Abkühlung.

Ein Zuhause für die ganze Familie

Diese Wohnung bietet alles, was Familien im Alltag schätzen: großzügige Räume, kurze Wege, eine ruhige Umgebung und viel Platz zum Leben. Kinder können in einer angenehmen Nachbarschaft aufwachsen, während Eltern die Kombination aus Erholung, Komfort und guter Infrastruktur genießen.

Leben in Oberwaltersdorf

Oberwaltersdorf zählt zu den beliebtesten Wohnorten südlich von Wien. Die Gemeinde verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und viel Natur.

In wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Kindergarten und Schule. Sport- und Naturliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Der idyllische **Badeteich Oberwaltersdorf** lädt im Sommer zum Entspannen ein, während zahlreiche Spazier- und Radwege direkt vor der Haustüre beginnen.

Golfbegeisterte finden mit dem exklusiven **Fontana Golf Club** eine der schönsten Golfanlagen Österreichs praktisch vor der Tür. Auch der Schlosspark Oberwaltersdorf sowie die Weinregion Thermenregion bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung.

Die Stadt Baden mit ihrer historischen Altstadt, den bekannten Thermen, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Dank der guten Anbindung an die A2 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz gelangen Sie auch bequem nach Wien – ideal für Pendler.

Ein Zuhause mit besonderem Mehrwert

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und gemeinsame Erinnerungen schaffen. Moderne Ausstattung, energieeffiziente Technik, ein exklusiver Außenpool, zwei Stellplätze und die ruhige Lage machen dieses Zuhause zu einer seltenen Gelegenheit.

Wenn Sie auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause mit hoher Wohnqualität sind, werden Sie sich hier vom ersten Moment an wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie zeigen zu dürfen.

Ihre persönliche Ansprechperson:

Herr Mitrovic

Mobil: [0664/ 585 5355](tel:06645855355)

E-Mail: mitrovic@fairin.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <2.500m

Post <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <6.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap