

**Reihenhaus "Feel Good" mit 125m² Wfl. in Oberwaltersdorf
zu kaufen!**



Objektnummer: 3153-1

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	124,90 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	63,80 m²
Keller:	56,54 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	204,49 €
USt.:	22,43 €
Provisionsangabe:	

16.884,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Skalnik, BSc MBA











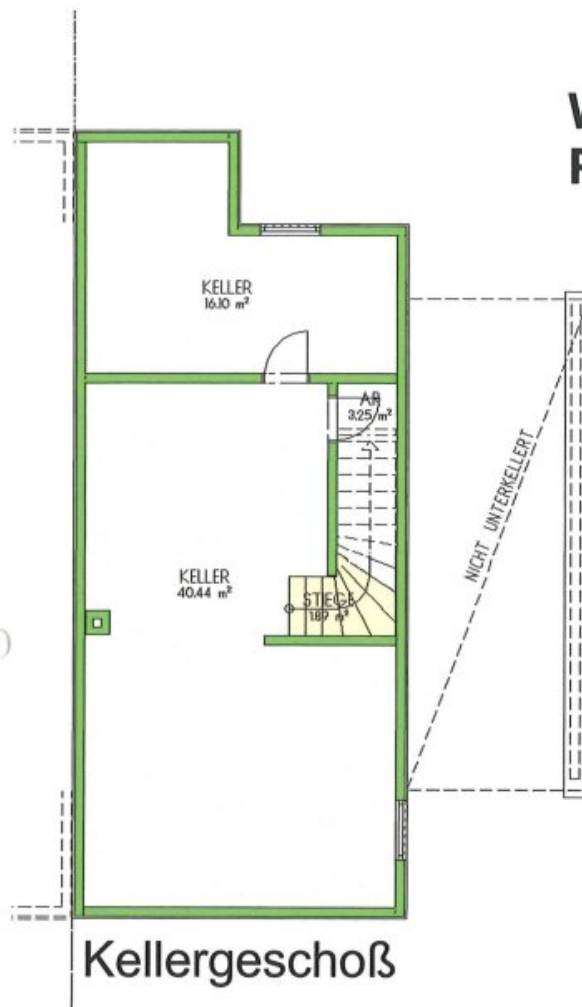








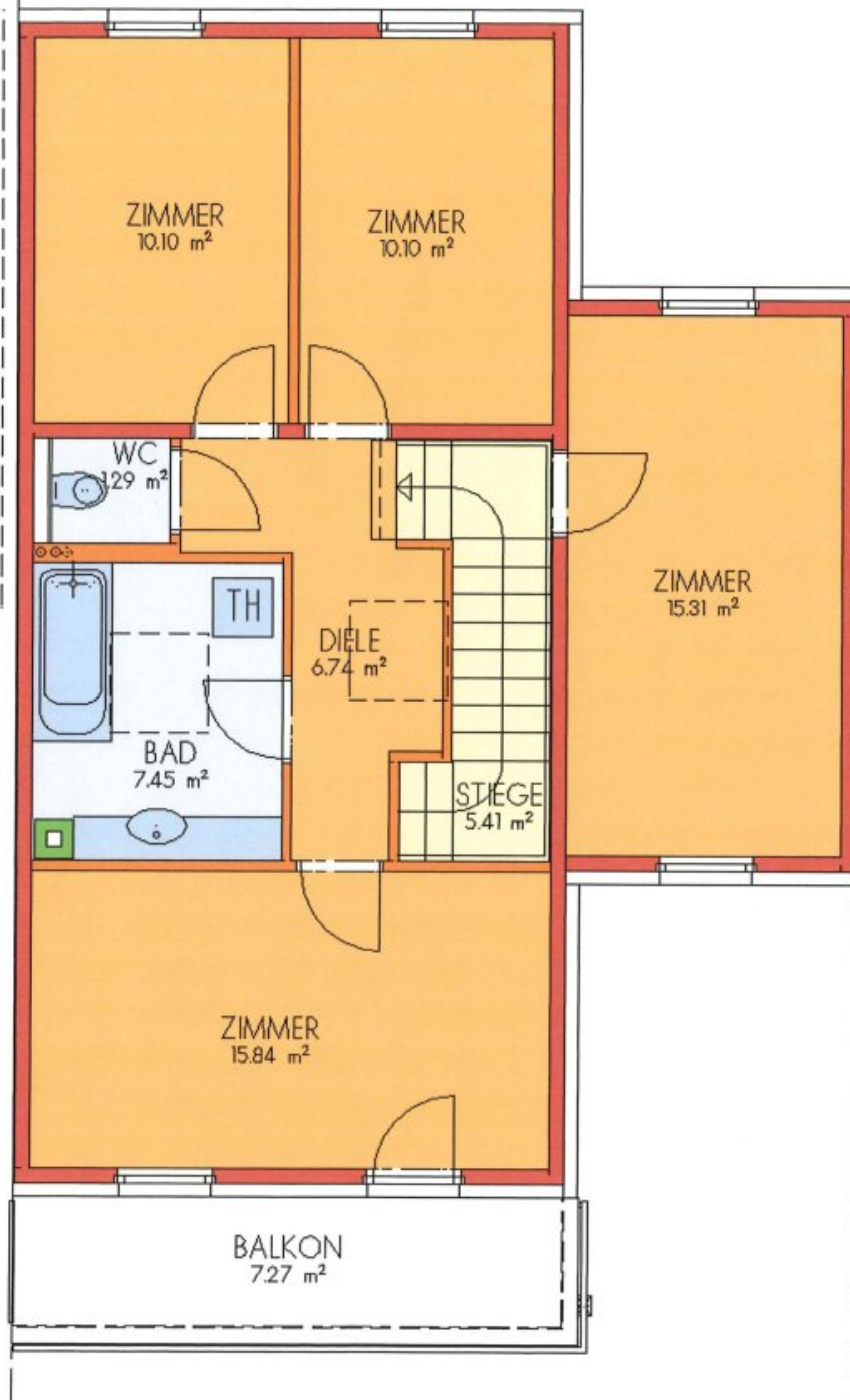
WBV GÖD Projekt Oberwaltersdorf



Erdgeschoß



Obergeschoß



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenhaus in **Massivbauweise (Baujahr 2007)** bietet auf ca. **124,90 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept und ausreichend Platz für die ganze Familie.

Im **Erdgeschoss** erwarten Sie ein Vorraum, ein großzügiger **Wohn-Essbereich mit offener Küche** sowie der direkte Zugang zum **sonnigen Südgarten mit Terrasse** – ideal für entspannte Stunden im Freien mit Familie und Freunden. Ein **Gäste-WC** ergänzt diese Ebene.

Das **Obergeschoss** verfügt über **vier Schlafzimmer**, eines davon mit **Balkon** sowie ein **Badezimmer mit getrenntem WC**.

Das **Kellergeschoss mit über 56 m²** bietet viel Stauraum sowie Platz für Hobbys und einen praktischen Waschbereich.

Ein **Garagenstellplatz (ca. 15 m²)** sowie der **Eigengarten auf einem Grundstück von 212,20 m²** runden dieses attraktive Angebot ab.

Highlights:

- ca. 124,90 m² Wohnfläche
- 212,20 m² Grundstück
- Südgarten mit Terrasse
- 4 Schlafzimmer
- Balkon
- Keller (knapp über 56 m²)
- Garagenstellplatz (ca. 15 m²)

- Massivbauweise Stahlbeton
- Baujahr 2007
- Gaszentralheizung + zusätzlicher Heizofen
- Kunststofffenster doppelt verglast
- Vollwärmeschutz (10 cm)

Erneuerungen / Aufwertungen:

- Kuhlmann-Küche (2023)
- Böden und Türen erneuert (2019) – Eichenparkett geölt
- elektrische Pergola (2017)

Kaufpreis: € 469.000 ,–

Besichtigungen sind jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m
Geldautomat <1.000m
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