Ein Zuhause zum Wohlfühlen - Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Pool, Sauna und Garage!



Objektnummer: 311146

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gebösstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	72,80 m²
Heizwärmebedarf:	E 176,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,79
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Letizia Ogris

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2

































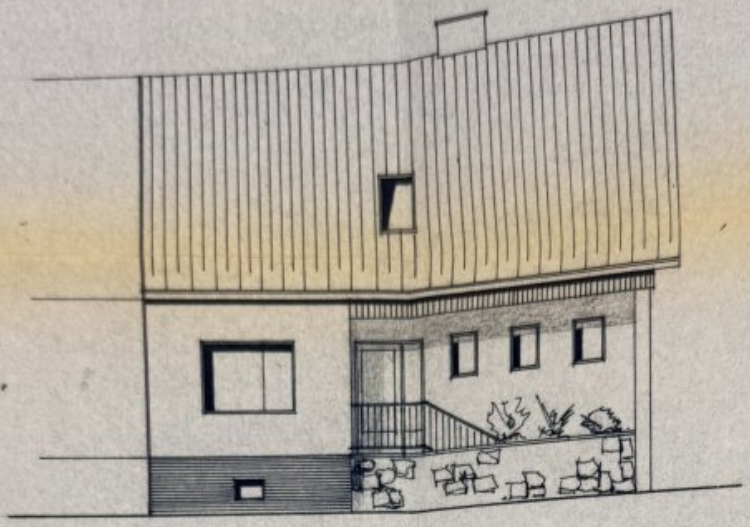




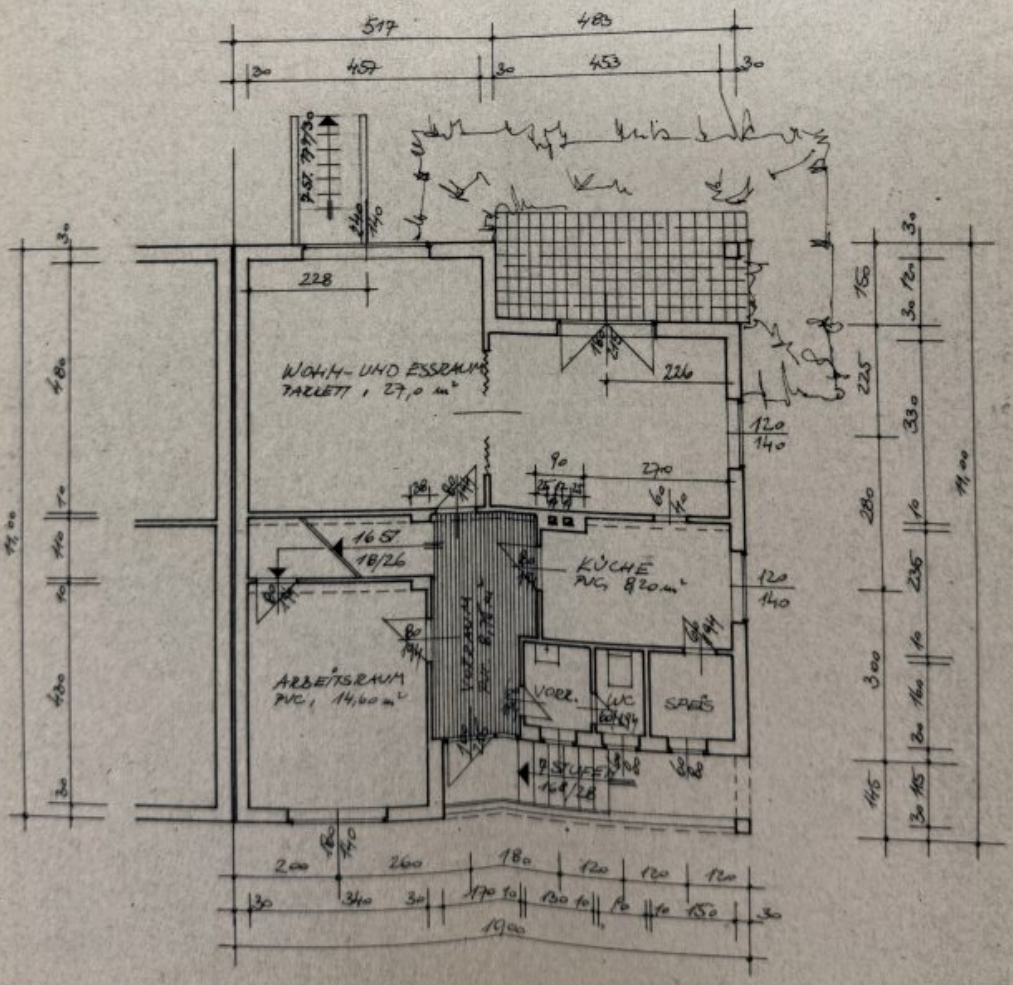




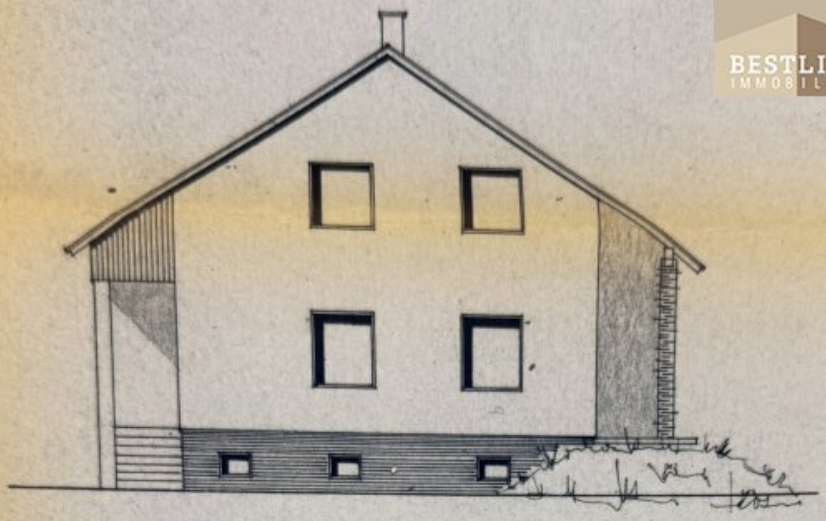




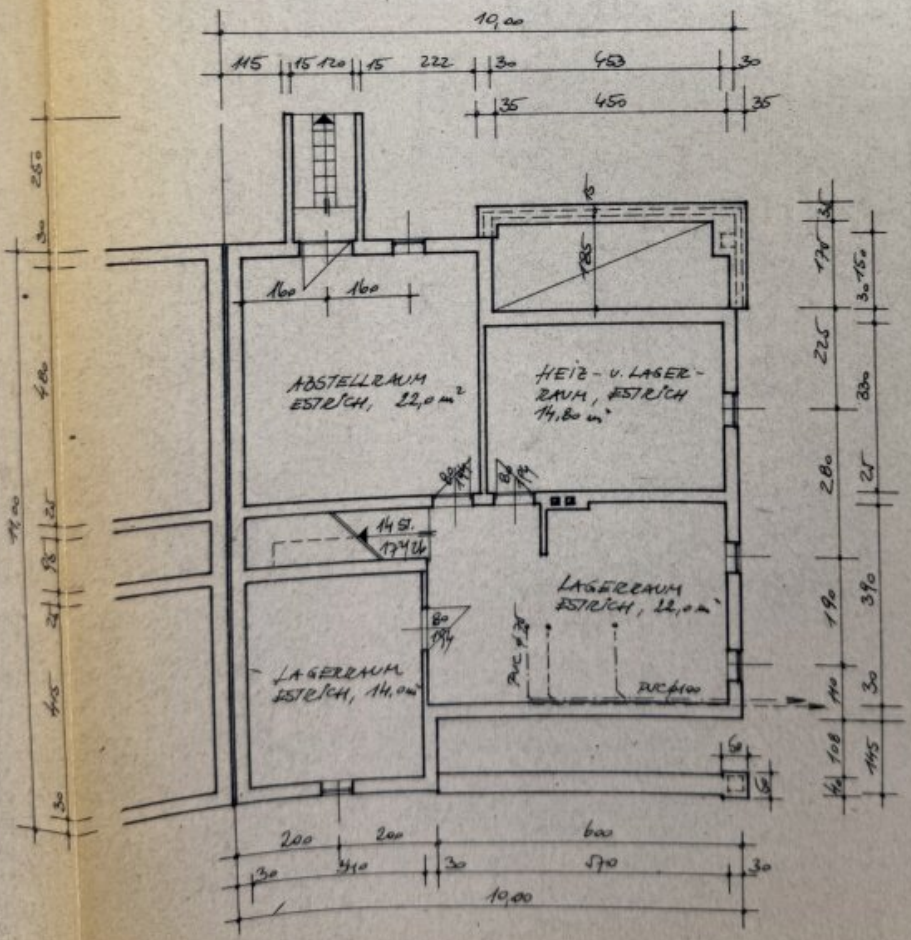
SÜDANSICHT

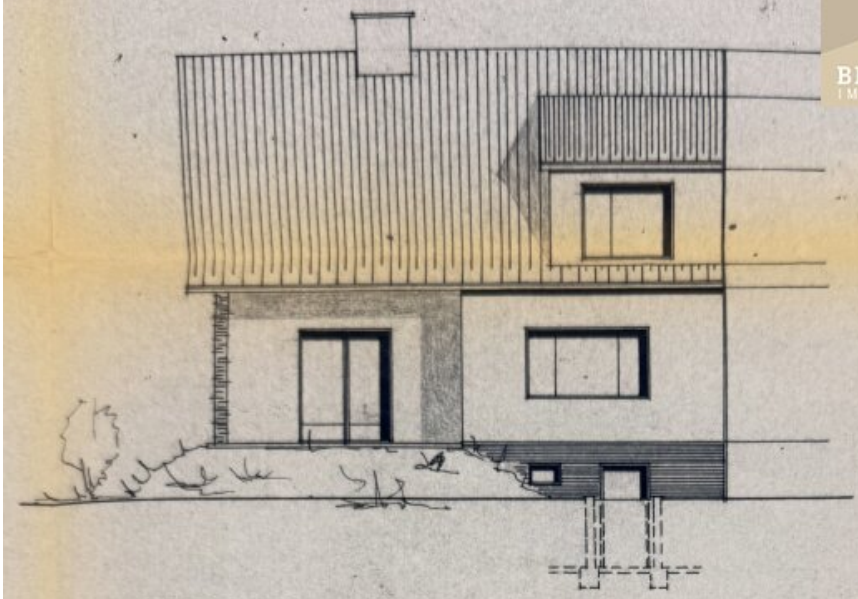


ERDGESCHOSS

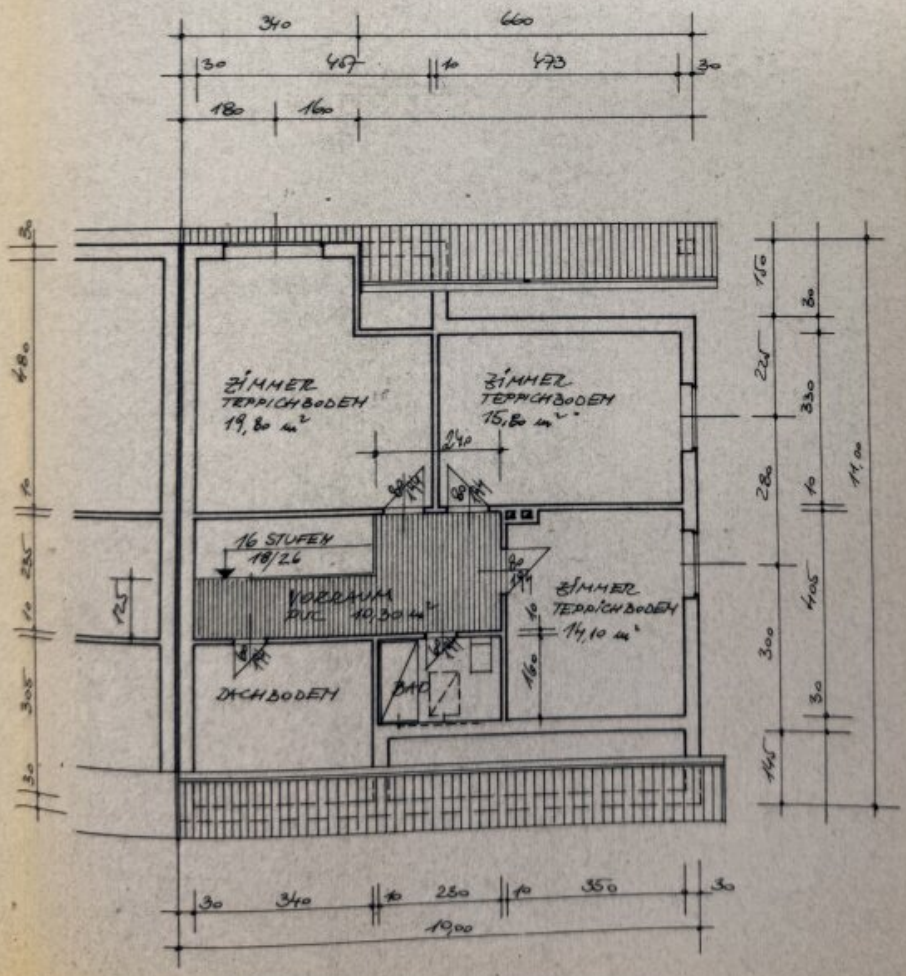


OSTANSICHT

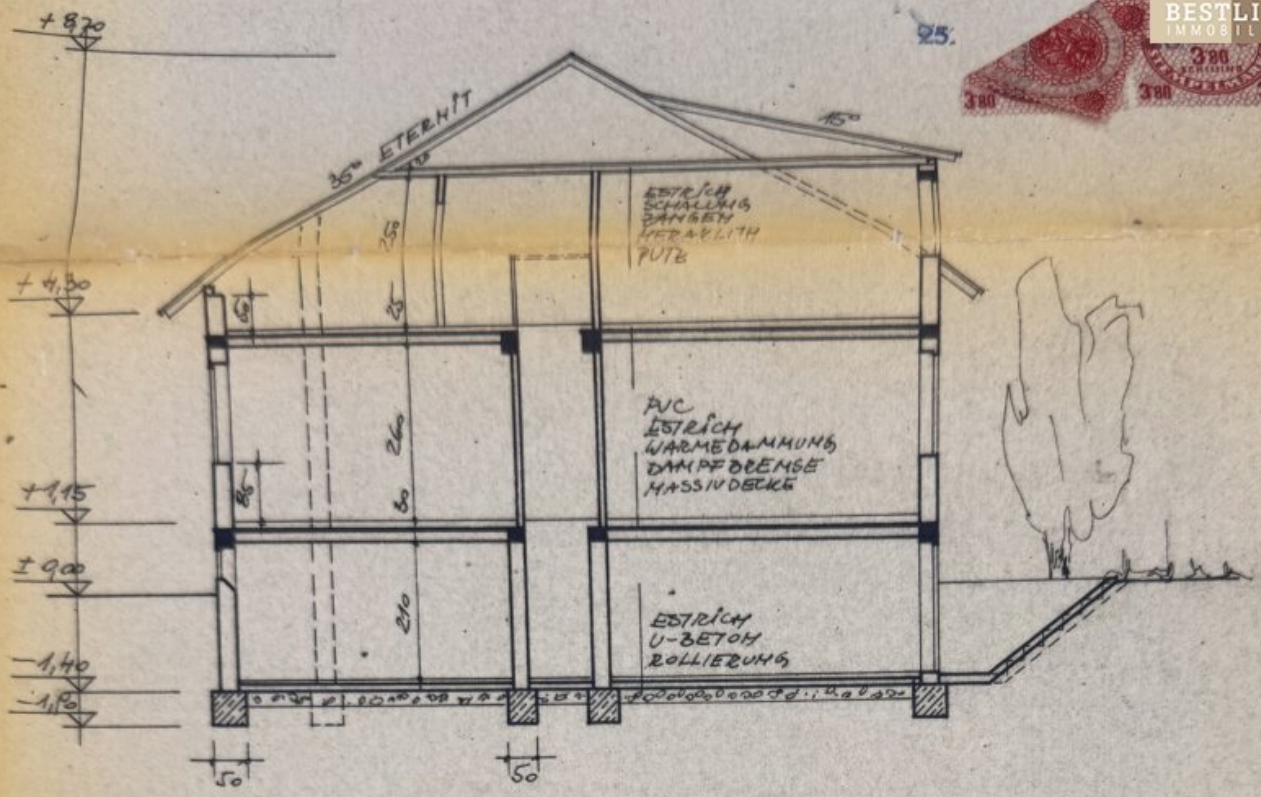

10,00
ABSTELLRAUM ESTRICH, 22,0 m²
HEIZ- U. LAGER-RAUM, ESTRICH 14,80 m²
LAGERRAUM ESTRICH, 22,0 m²
LAGERRAUM ESTRICH, 14,0 m²
KELLER



NORDANSICHT

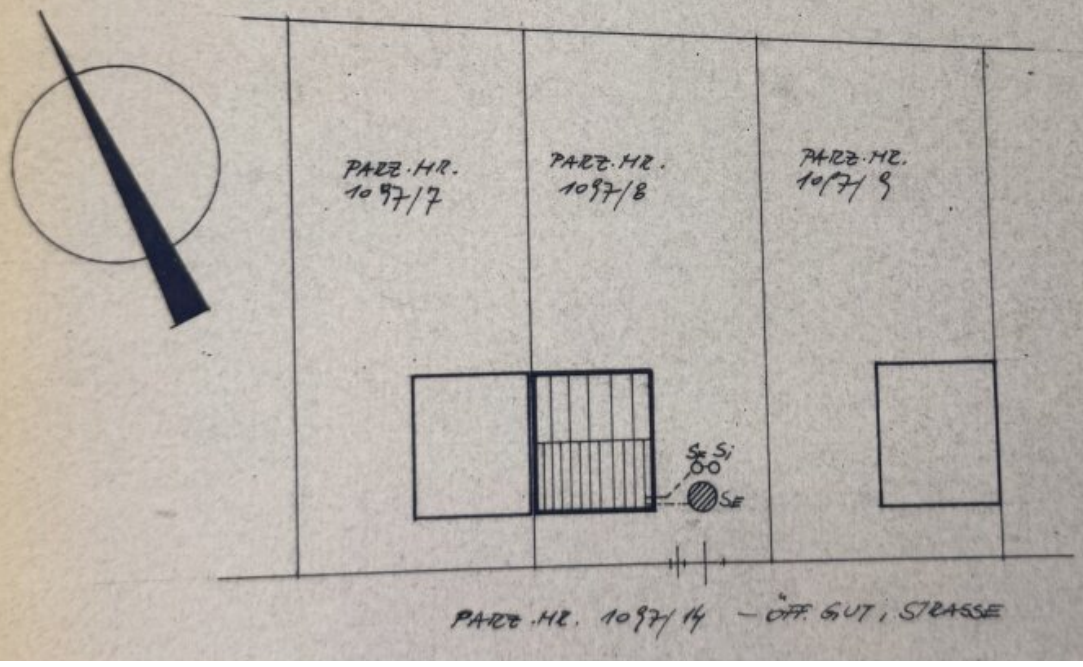


MANSARDE



SCHNITT

PARZ.NR. 1057/1
LAMOAUER KARL U. HERMINE



PARZ.NR. 1097/14 – ÖFF. GUT; STRASSE

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in der Gebösstraße in Oberwaltersdorf bietet ein Zuhause mit viel Platz, einer angenehmen Raumaufteilung und einem besonders schönen Außenbereich. **Große Fensterflächen** sorgen in vielen Bereichen des Hauses für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme, helle Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Garten mit Pool** – ein schöner Rückzugsort für warme Sommertage, Familienleben und entspannte Stunden im Freien. Eine Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Freizeitutensilien. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie eine Sauna, die dem Haus zusätzlichen Wohnkomfort verleiht.

Erdgeschoss - Wohnen und Leben

Über den Eingangsbereich gelangt man in den Vorraum, von welchem alle Räume zentral begehbar sind.

Das Herzstück dieser Ebene ist der **großzügige Wohn- und Essbereich**. Durch die Fenster und den direkten Zugang zum Außenbereich präsentiert sich dieser Raum besonders hell und einladend. Hier lässt sich ein großzügiger Wohnbereich ebenso gut einrichten wie ein gemeinsamer Essplatz für Familie und Gäste.

Direkt anschließend befindet sich die **separate Küche**.

Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein Arbeitszimmer, das sich je nach Bedarf auch als Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnraum nutzen lässt - von diesem Raum aus gelangt man ebenfalls in den geräumigen **Keller** welche über eine **Sauna und Dusche** verfügt.

Ein **separates WC** befindet sich im Erdgeschoss des Hauses unmittelbar im Eingangsbereich.

Vom Wohnbereich führt der Weg hinaus in den Garten. Hier eröffnet sich der wohl schönste Bereich der Liegenschaft: ausreichend Platz und ein eigener Pool schaffen einen privaten Rückzugsort. Die vorhandene Gartenhütte ergänzt den Außenbereich praktisch.

Direkt vor der Haustüre befindet sich außerdem ein Vorgarten, welcher dem Haus ein tolles Erscheinungsbild verleiht.

Das Obergeschoss - Ihr privater Rückzugsbereich

Über die innenliegende Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich **drei getrennt begehbare Zimmer**, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das größte Zimmer bietet besonders viel Platz für einen komfortablen Schlafbereich sowie einen **begehbaren und beleuchteten Schrankraum**, während die beiden weiteren Zimmer flexibel genutzt werden können. Auch in diesem Geschoss sorgen die vorhandenen Fenster für eine angenehme natürliche Belichtung.

Ein Badezimmer, der zentrale Vorraum sowie zusätzliche Abstell- bzw. **Dachbodenflächen** ergänzen diese Ebene. Durch die klare Trennung zwischen den Wohnbereichen im Erdgeschoss und den privaten Räumen im oberen Geschoss eignet sich die Aufteilung insbesondere für Familien sehr gut.

Keller

Das Haus ist zusätzlich unterkellert und bietet hier mehrere großzügige Räume. Neben klassischen Abstell- und Lagermöglichkeiten stehen weitere flexibel nutzbare Flächen zur Verfügung.

Ein besonderes Plus ist die **Sauna im Keller**. Damit steht auch innerhalb des Hauses ein eigener Bereich für Erholung und Entspannung zur Verfügung. Der Keller schafft genügend Platz und der Zugang zum Garten ist vom Keller aus ebenfalls möglich.

Lage

Das Haus befindet sich in der Gebösstraße in Oberwaltersdorf im Bezirk Baden. Oberwaltersdorf verbindet eine angenehme Wohnlage mit einer **guten Erreichbarkeit** der umliegenden Städte. Über die nahe gelegenen Anschlüsse in Baden und Traiskirchen an die A2 sowie Ebreichsdorf an die A3 ist die Region auch mit dem Auto gut angebunden.

Nur wenige Schritte trennen Sie von einem wunderbaren Ausblick auf weite Felder und Weingärten - ideal um den Tag mit einem erholsamen Spaziergang zu beenden.

Auch die öffentliche Infrastruktur ist gut ausgebaut. Oberwaltersdorf verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Aspangbahn; von hier bestehen Regionalzugverbindungen unter anderem Richtung Wien und Wiener Neustadt. Ergänzt wird das Angebot durch Busverbindungen in die umliegenden Städte.

Für den Alltag bietet die Gemeinde unter anderem Kindergärten, Schulen, Ärztezentrum und Apotheke. Neben einer Freizeit- und Badeteichanlage gibt es Tennisplätze, Sportanlagen, Radwege entlang der Triesting sowie den Golfclub Fontana.

Ein Haus für alle, die großzügiges Wohnen mit viel Grün und privaten Rückzugsmöglichkeiten verbinden möchten - mit **Pool, Sauna, Garage mit zusätzlichem Stellplatz und einem Garten,** der besonders in den Sommermonaten zum Mittelpunkt des Zuhauses wird.

Bei Interesse oder für weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[1]WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026,

https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte

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 <750m
Apotheke <500m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <6.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Polizei <2.250m
Post <2.250m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap