Mehr als ein Haus: stilvoll möbliertes Familiendomizil mit 42,1 m² Parkett-Wohnküche, Master-Suite & Wellness-Garten – nahe Wien



Objektnummer: 5478

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	189,27 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	650.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sophia Ehinger

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

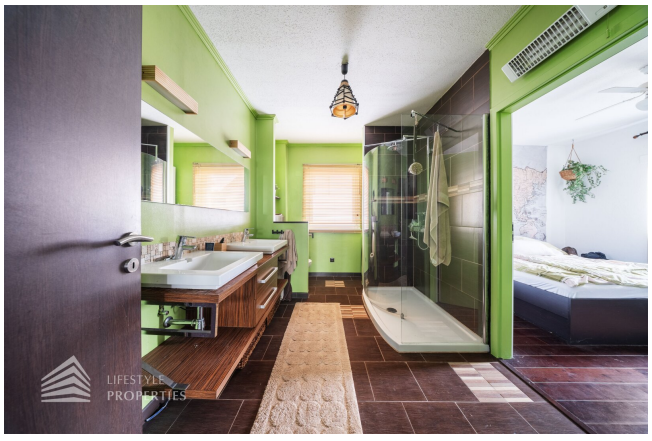

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

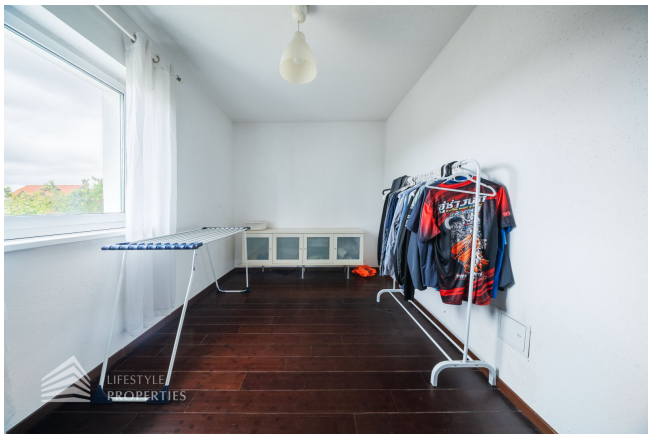

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

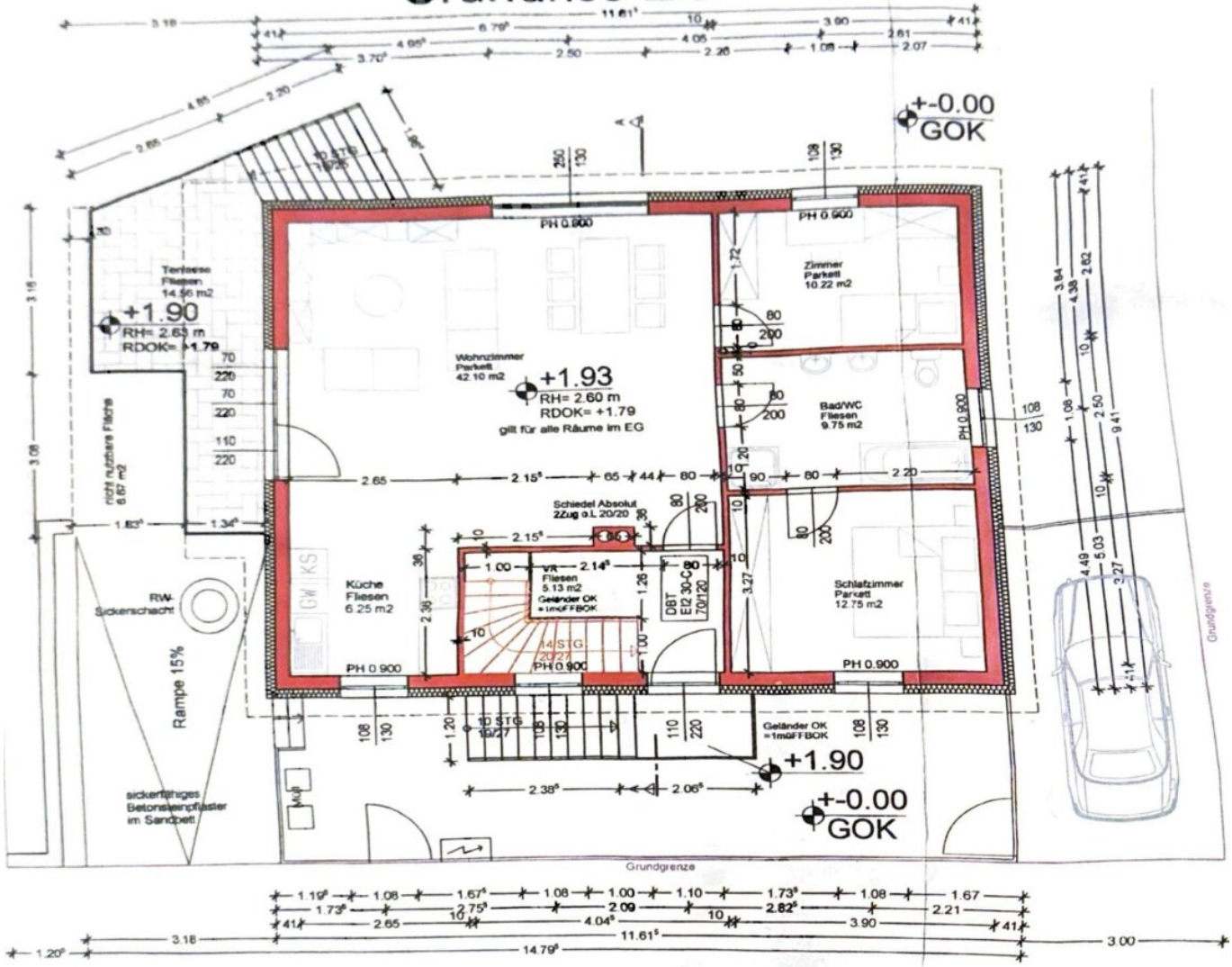




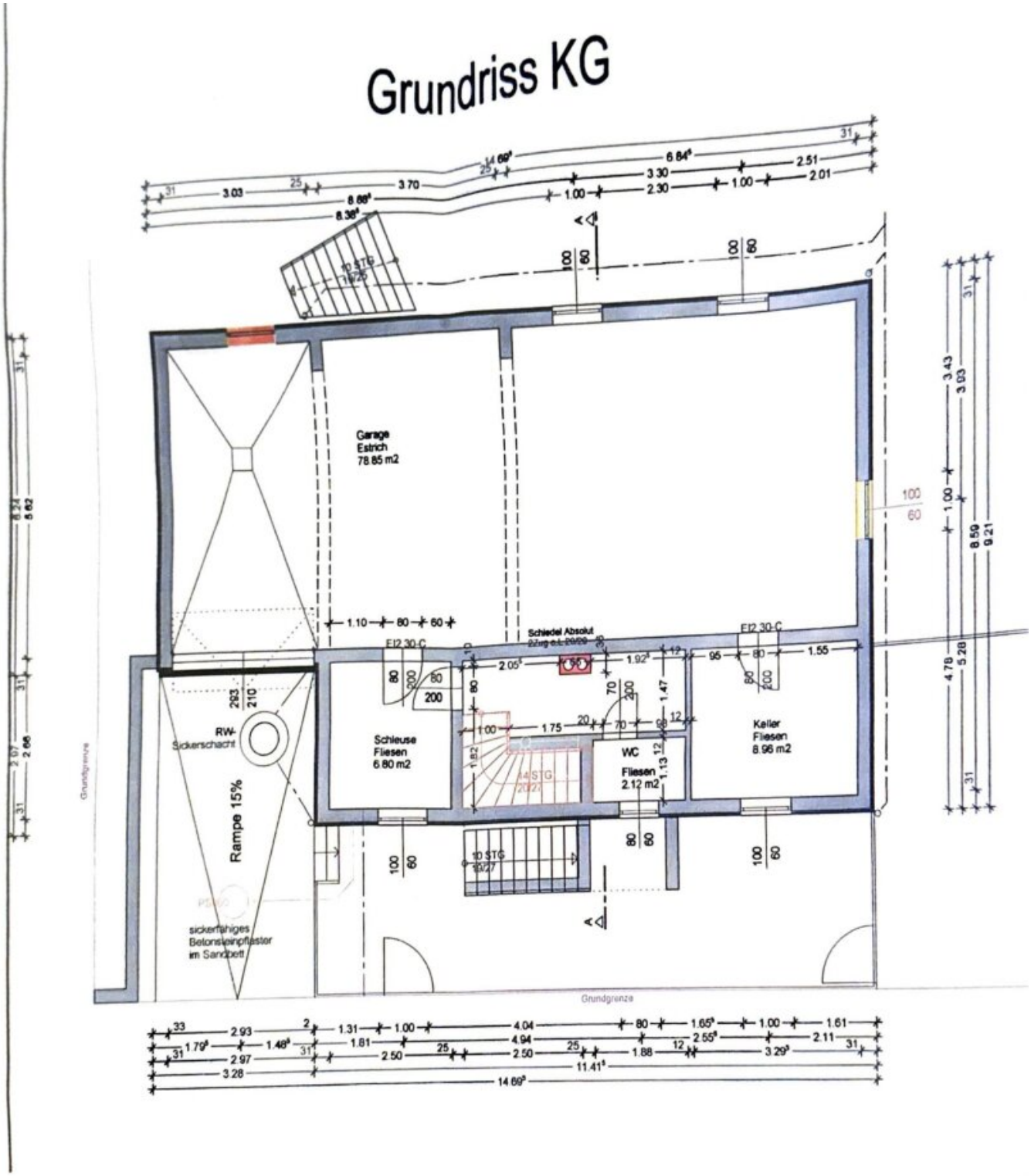



LIFESTYLE
PROPERTIES

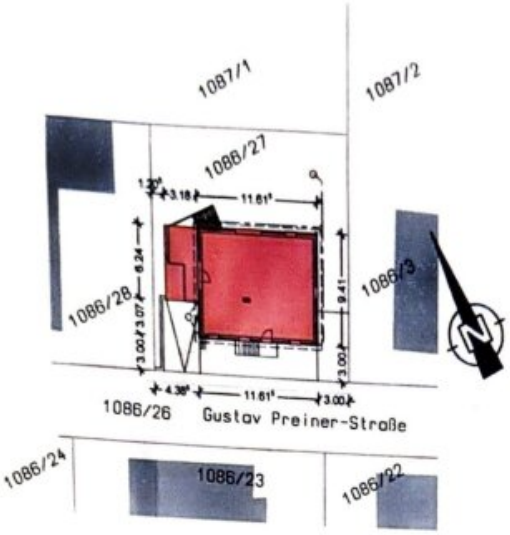
Grundriss EG



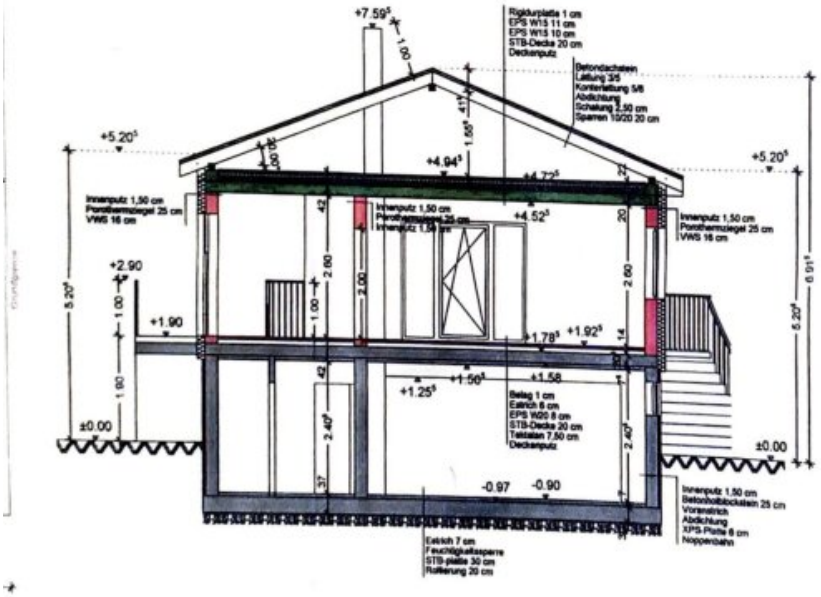
Grundriss KG



Lageplan



Schnitt A



Objektbeschreibung

Willkommen – das Erdgeschoss

Über eine einladende Treppe im Eingangsbereich gelangt man in einen hellen Vorraum, das großzügige Herzstück der Erschließung: Linker Hand führt die Treppe hinab ins Untergeschoss, geradeaus öffnet sich der großzügige Wohnraum. Das mit edlem Parkett ausgelegte Wohnzimmer (42,1 m²) ist offen als Wohnküche konzipiert und lässt Raum für gemeinsame Stunden. Die moderne, hochwertige und voll ausgestattete Küche (6,25 m²) ist elegant verfliest und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Von hier tritt man direkt hinaus auf die geräumige Terrasse – fließender Übergang von drinnen nach draußen. Für angenehmes Raumklima und Privatsphäre sorgen Außenjalousien im gesamten Haus.

Ebenfalls zentral vom Wohnraum begehbar: ein vielseitig nutzbares Zimmer (10,22 m²) mit Blick in den Garten – perfekt als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Das große Badezimmer (knapp 10 m²) verwöhnt mit bodengleicher Schneckendusche und WC und bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Master-Schlafzimmer (12,75 m²) eine private Rückzugssuite.

Das besondere Extra – das lichtdurchflutete Untergeschoss

Was dieses Haus von vielen abhebt: das liebevoll gestaltete Untergeschoss. Durch einen Gang gelangt man in einen hinteren, tageslichtdurchfluteten und vollständig trockenen Bereich, der heute weit mehr ist als bloßer Stauraum. Ein ruhiger Arbeitsraum (lt Plan 8,96, tatsächlich ca 13 m²) eignet sich ideal fürs Homeoffice, links davon wurde ein charmanter, trockener Kinderzimmer-Bereich mit Gartenblick eingerichtet. So entsteht wertvoller Zusatzraum für die ganze Familie. (Hinweis: offiziell als Keller-/Lagerfläche gewidmet, in der aktuellen Nutzung jedoch wohnlich ausgebaut.)

Garten, Garage & Außenbereich

Der schöne, großzügige Garten ist das grüne Wohnzimmer unter freiem Himmel – Platz zum Spielen, Gärtnern und Entspannen. Ein Whirlpool sorgt für kleine Wellness-Auszeiten zuhause. Für Fahrzeuge und Hobby sind bestens vorgesorgt: ein massives Carport, eine geräumige Garage mit Werkbank samt Platz für Werkzeug und Bastelprojekte – ein Traum für alle, die gerne selbst Hand anlegen.

Ausstattung auf einen Blick

- Rund 400 m² Eigengrund mit uneinsehbarem Garten

- Wohnküche mit Parkett (42,1 m²) + hochwertige Einbauküche (6,25 m²)

- Master-Schlafzimmer (12,75 m²) mit angrenzendem Bad (Schneckendusche + WC)
- Zusätzliches Zimmer mit Gartenblick (10,22 m²)
- Ausgebautes, trockenes Untergeschoss mit Arbeits- und Kinderzimmerbereich
- Geräumige Terrasse mit direktem Wohnraumzugang
- Außenjalousien im gesamten Haus
- Whirlpool, massives Carport & Garage mit Werkbank
- Komplett möbliert – schlüsselfertiges Einziehen möglich

Energie & Zukunft

Das Haus überzeugt mit besonders geringen Heizkosten und hoher Effizienz – die konkreten Energiekennzahlen runden das Bild ab. Wer noch unabhängiger werden möchte: Eine Photovoltaik-Anlage lässt sich bei Bedarf nachrüsten und macht das Zuhause fit für die Zukunft.

Die Lage – das Beste aus zwei Welten

Oberwaltersdorf liegt in der niederösterreichischen Thermenregion im Bezirk Baden, eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft und dennoch nur rund 25 Kilometer bzw. etwa 25 Autominuten von Wien entfernt. Wer öffentlich pendelt, schätzt den Bahnhof Oberwaltersdorf, von dem Regionalzüge sowohl in Richtung Wien Hauptbahnhof als auch nach Wiener Neustadt verkehren. Die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung und Apotheken sind in kurzer Distanz erreichbar. Für Freizeit und Lebensqualität sorgt das renommierte Fontana-Resort in der Umgebung – mit einem der schönsten 18-Loch-Golfplätze Europas, einem privaten Badesee mit Sandstrand, Tennisplätzen sowie einem eleganten Clubhaus mit Gourmetrestaurant, Fitness- und

Spa-Bereich. Dazu laden das Schloss, die Pfarrkirche Oberwaltersdorf und das Naturdenkmal Kaisereiche im Schlossgarten zu entspannten Spaziergängen ein – und die Kurstadt Baden ist nur wenige Autominuten entfernt.

Ihr neues Zuhause wartet

Ein Haus zum Wohlfühlen, zum Ankommen, zum Bleiben – mit Raum für Familie, Hobby und Erholung, in einer der beliebtesten Wohngegenden südlich von Wien.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Sophia Ehinger

national - Tel: 0681 81396551

international - Tel: +43 681 81396551

e-mail: ehinger@lifestyle-properties.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.500m
Post <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap