Wohnhaus mit großem Wintergarten und riesigem Naturgarten in Unter Oberndorf



Objektnummer: 95561

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Unter Oberndorf
Baujahr:	1961
Wohnfläche:	69,00 m²
Nutzfläche:	115,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	22,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 350,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,13
Kaufpreis:	290.000,00 €

Infos zu Preis:

104,53 € / Quartal: Vorschreibung Gemeinde ohne Wasserbezugsgebühren

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6





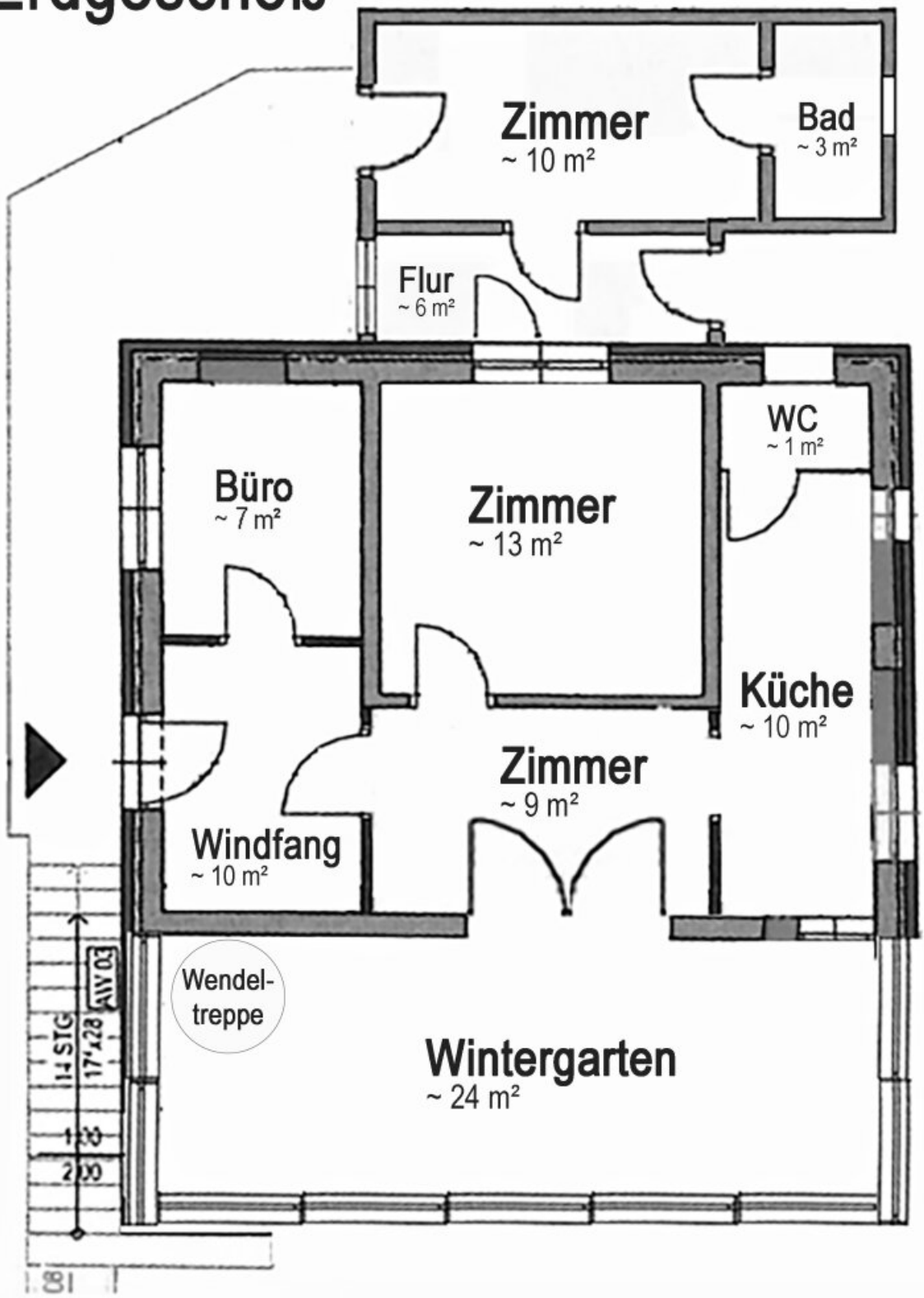




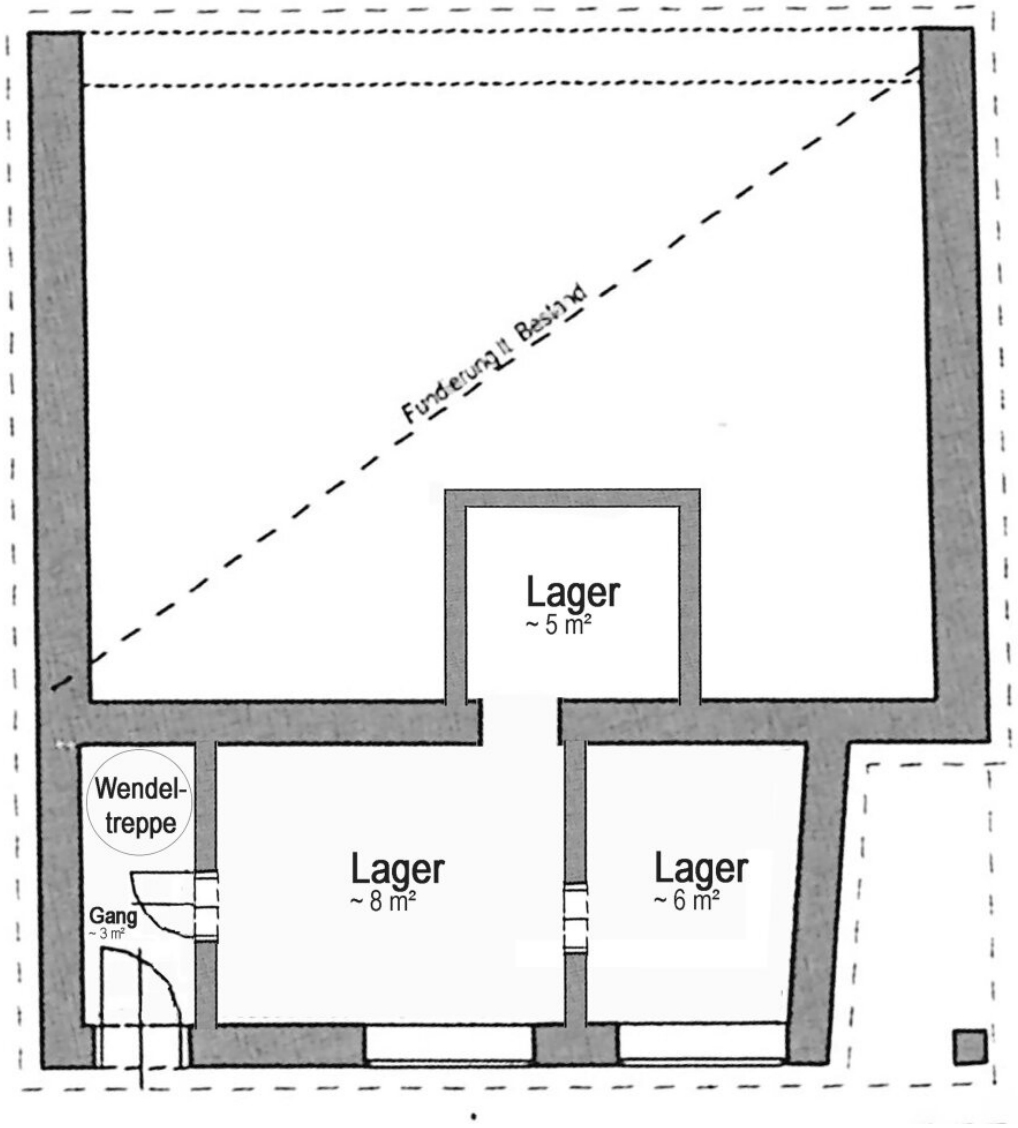




Erdgeschoß


Zimmer
~ 10 m²
Bad
~ 3 m²
Flur
~ 6 m²
WC
~ 1 m²
Büro
~ 7 m²
Zimmer
~ 13 m²
Küche
~ 10 m²
Zimmer
~ 9 m²
Windfang
~ 10 m²
Wendel-
treppe
Wintergarten
~ 24 m²
14 STG
17/28
AW 03

Kellergeschoß



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses **Einfamilienhaus** in **grüner Ruhelage des Wienerwaldes** mit einem **ca. 1.000 m² großen, gepflegten Gartengrundstück**. Die Liegenschaft bietet eine **Wohnfläche von ca. 69 m² im Erdgeschoß,** die durch einen großzügigen, **ca. 24 m² großen Wintergarten** mit traumhaftem, unverbaubarem Blick in das Grün des Wienerwaldes harmonisch erweitert wird. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über **ca. 22 m² Kellerfläche**, die flexibel genutzt werden kann.

Man betritt dieses Zuhause über einen **Windfang**. Von hier aus verzweigen sich die Wege: Direkt zur Linken befindet sich ein mit zwei Fenstern ausgestattetes Zimmer, das sich ideal als Home-Office oder **gemütliches Arbeitszimmer** anbietet. Geradeaus führt der Weg in ein **zentrales Durchgangszimmer**. Von diesem Raum aus sind das derzeit als **Schlafzimmer** genutzte Zimmer, die **separate Küche** sowie der lichtdurchflutete Wintergarten direkt begehbar. An das Schlafzimmer schließt ein **kleiner Flur** an, über den man ein weiteres Zimmer sowie das **Badezimmer** – ausgestattet mit einer **Dusche** und einem Waschmaschinenanschluss – erreicht. Die Toilette ist von der Küche aus zugänglich. Der **großzügige Wintergarten** dient als ganzjährig nutzbare Wohlfühloase und verbindet den Wohnbereich mit dem Außenbereich. Von hier aus führt eine **Wendeltreppe** direkt hinunter in die Kellerräume, die zusätzlich auch bequem über einen **separaten Außenzugang** erreichbar sind.

Die Immobilie befindet sich in einer **ausgesprochen ruhigen und grünen Wohngegend**, die eine hohe Lebensqualität garantiert. Trotz der idyllischen Lage ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nahversorgung gegeben. Der **Bahnhof Eichgraben ist in nur ca. 1,2 km** fußläufig erreichbar und bietet schnelle Verbindungen. Im Umkreis von ca. 2 km stehen mehrere **Restaurants**, eine Apotheke, eine Trafik sowie eine Tierarztpraxis zur Verfügung. Diverse **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sind mit dem Auto in lediglich 8 Minuten bequem erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap