Ihr Wohntraum zwischen Wien und Baden – großzügiges Haus mit Garten, Homeoffice und moderner Energietechnik



Straßenansicht Einfamilienhaus

Objektnummer: 1662/3208

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	185,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	497,00 m²
Keller:	105,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	749.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

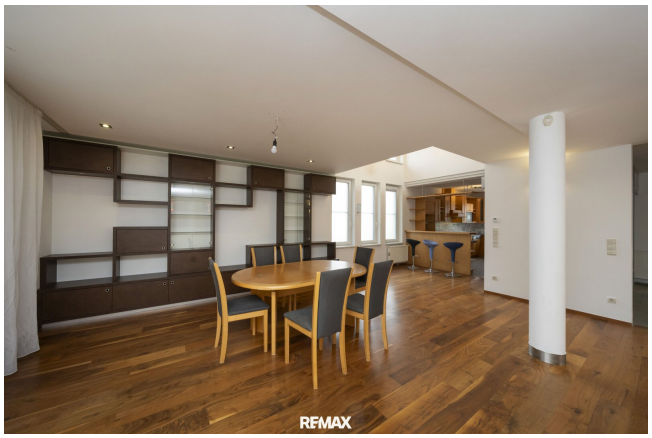
Ihr Ansprechpartner



Martin Meindl

REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








ASIATIC LIONS • MATTIAS KL
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





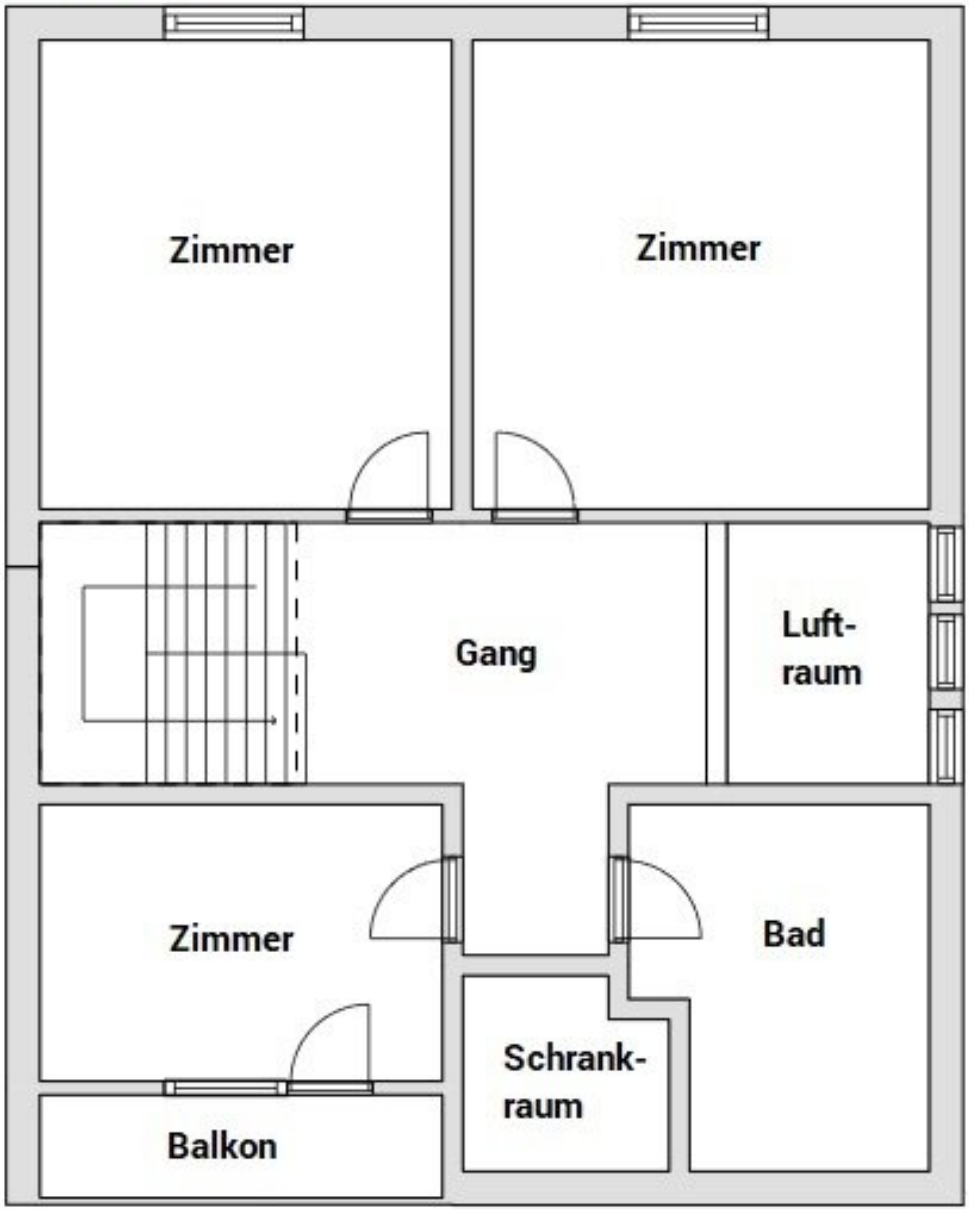



RE/MAX


RE/MAX


Garten
Terrasse
Wohn-
zimmer
Ess-
zimmer
Garage
Vorraum
Küche
Gäste-
zimmer
WC
Skizze_EG

Skizze_OG



RE/MAX

Skizze_KG



RE/MAX

Objektbeschreibung

Raum für Ihren Lebensstil – großzügig wohnen, im Grünen genießen

Viel Platz für das eigene Leben, gesellige Stunden und neue Ideen: Dieses Einfamilienhaus in Unterwaltersdorf vereint großzügige Wohnbereiche, einen Garten und moderne Haustechnik, wie **eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage** mit ca. 14,35 kWp aus 35 Modulen. Am Ende einer Sackgasse gelegen, erwartet Sie ein Zuhause mit Privatsphäre und vielfältigen Möglichkeiten – für Familie, Gäste, Homeoffice und persönliche Freiräume.

Auf dem ca. **664 m² großen Grundstück** stehen Ihnen ca. **185 m² Wohnfläche auf zwei Etagen** sowie rund ca. **105 m² zusätzliche Fläche im Kellergeschoss** zur Verfügung.

Ankommen, aufleben und Gäste willkommen heißen

Den Mittelpunkt bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Einbauküche. Hier wird gemeinsam gekocht, gelacht und das Leben genossen. Der direkte Zugang zur großzügigen Terrasse verbindet das Wohnen mit dem Garten: morgens entspannt den ersten Kaffee trinken, abends mit Freunden zusammensitzen und die warme Jahreszeit auskosten.

Das ca.106 m² große Erdgeschoss bietet zusätzlich ein Gästezimmer und ein Gäste-WC – ideal für Besuch oder als weiterer persönlicher Rückzugsbereich.

Ihr Rückzugsort mit Platz für individuelle Wünsche

Das ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 78 m² bietet drei Schlafzimmer und ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Eckbadewanne, separater Dusche und WC. Besonders angenehm: der Hauptschlafbereich mit Garderobe und eigenem Balkon. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer – das Raumangebot passt sich unterschiedlichen Lebensphasen an.

Mehr Möglichkeiten für Arbeit, Freizeit und Alltag

Im Kellergeschoss findet auch das Platz, was Ihr Zuhause besonders macht. Ein Büro ermöglicht konzentriertes Arbeiten, während der Mehrzweckraum Möglichkeiten für Fitness, Heimkino oder Hobbys eröffnet. Ein weiteres Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, Technikraum und zusätzliche Abstellflächen ergänzen das Angebot.

Die angebaute Garage mit direktem Zugang zum Stiegenhaus sorgt für Komfort: Einkäufe gelangen bequem ins Haus, und auch bei Regen kommen Sie trockenen Fußes an.

Ein Garten, der Ihre Wohnqualität erweitert

Rund 497 m² Garten schaffen Raum für Erholung und eigene Gestaltungsideen. Blühende Beete, frische Kräuter oder ein gemütlicher Lieblingsplatz im Grünen – hier gestalten Sie Ihr persönliches Gartenleben. Die großzügige Terrasse mit elektrischer Markise bietet den passenden Rahmen für entspannte Nachmittage und gesellige Abende. Ein Brunnen mit Hauswasserwerk steht für die Gartenbewässerung zur Verfügung.

Modernisiert und komfortabel ausgestattet

Das von 1995 bis 2001 errichtete Haus wurde 2012 hinsichtlich Grundriss und Innenausbau modernisiert. 2023 folgten die Umrüstung auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Installation einer Photovoltaikanlage sowie Verbesserungen an der Elektroinstallation.

Eine Alarmanlage, Rollläden und teilweise vorhandene Fliegengitter sowie ein elektrisches Garagentor ergänzen die Ausstattung und machen den Alltag angenehmer.

Lage und Infrastruktur – im Grünen zu Hause, mit der Region verbunden

Die Lindenallee in Unterwaltersdorf verbindet eine ruhige Siedlungslage mit einem familienfreundlichen Umfeld. Kindergarten, Volksschule und Don Bosco Gymnasium in der Nähe erleichtern die Alltagsplanung. Ein Supermarkt im Ort und weitere Einkaufsmöglichkeiten in Ebreichsdorf sichern die Nahversorgung. Die Umgebung rund um die Fischa lädt zu Freizeit und Erholung im Grünen ein.

Regionalbusse, der Bahnhof Ebreichsdorf mit Verbindungen nach Wien und die Anbindung an die A3 bieten flexible Mobilität. Ob Wiener Stadtleben, ein Ausflug nach Baden oder eine Reise ab Flughafen Wien-Schwechat – die Lage eröffnet vielfältige Möglichkeiten.

Auch für Selbstständige und Unternehmer ist die Nähe zu Wien und Schwechat attraktiv: Das Büro im Haus und die regionale Anbindung bieten gute Voraussetzungen, um Wohnen, konzentriertes Arbeiten und Geschäftstermine miteinander zu verbinden.

Ein Zuhause für Menschen, die großzügig leben, ihre Ideen verwirklichen und den eigenen Garten genießen möchten.

ANFRAGEN:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

NEBENKOSTEN:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Die Vertragserrichtung erfolgt durch die Rechtsanwaltskanzlei Steiner-Satovitsch Rechtsanwälte GesbR, Kaiser-Franz-Ring 13, 2500 Baden. Die Kosten (Kaufvertrag, Treuhandschaft, GB-Gesuch für Eigentumseintragung und Selbstbemessunder Steuern und Gebühren) betragen 1% des Kaufpreises zzgl. UST und Barauslagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Finanzierung & Beratung

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Projekts – mit erfahrenen Partnern, attraktiven Konditionen und individueller Beratung für eine unkomplizierte und sichere Abwicklung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-4you.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap