Einfamilienhaus in Oberwaltersdorf – 169 m², Pool, Kamin, Garten



Objektnummer: 144

Eine Immobilie von Seraphar GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	168,60 m²
Nutzfläche:	168,60 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	339,60 m²
Keller:	10,99 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,93 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	899.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Marton

Seraphar GmbH
Schiffmühlenstraße 57/1/1
1220 Wien

T
H

G
V







































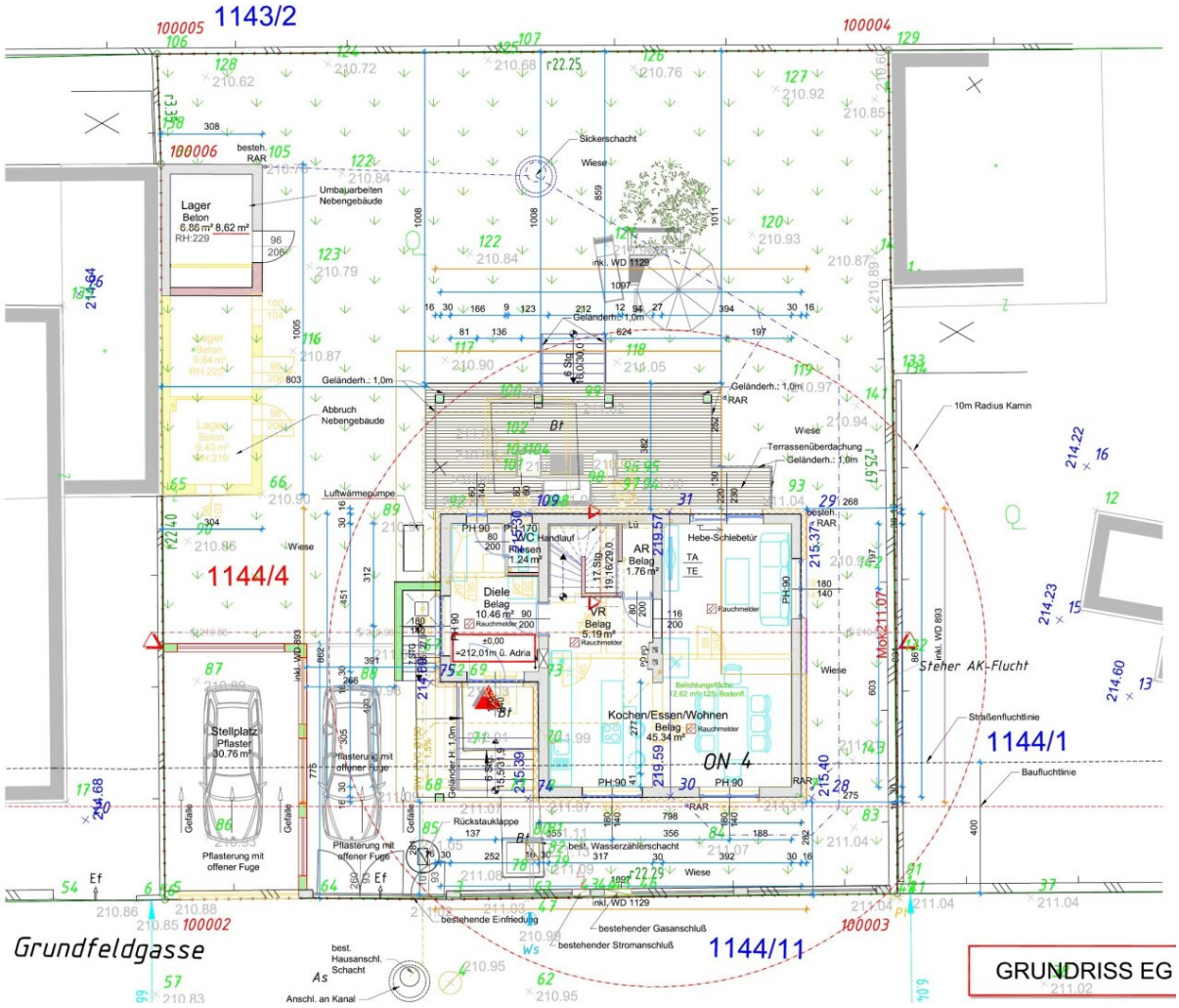


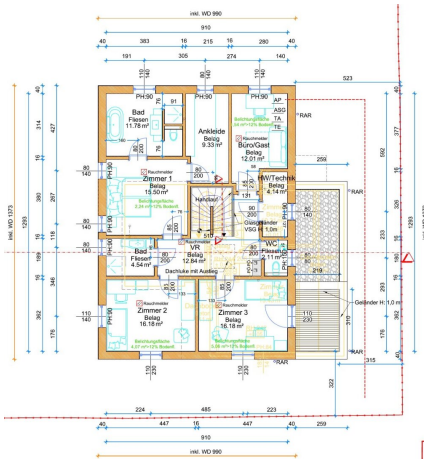


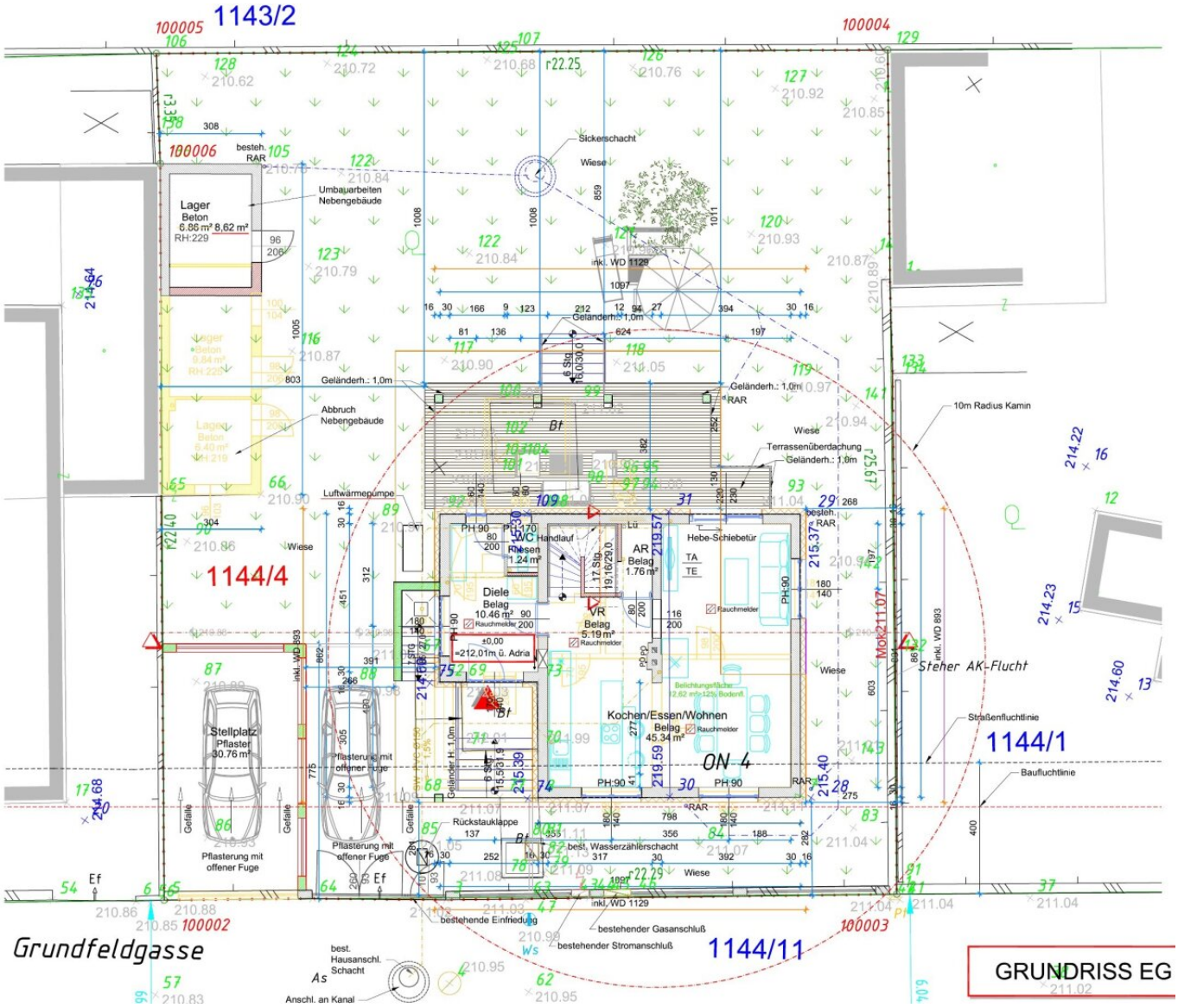


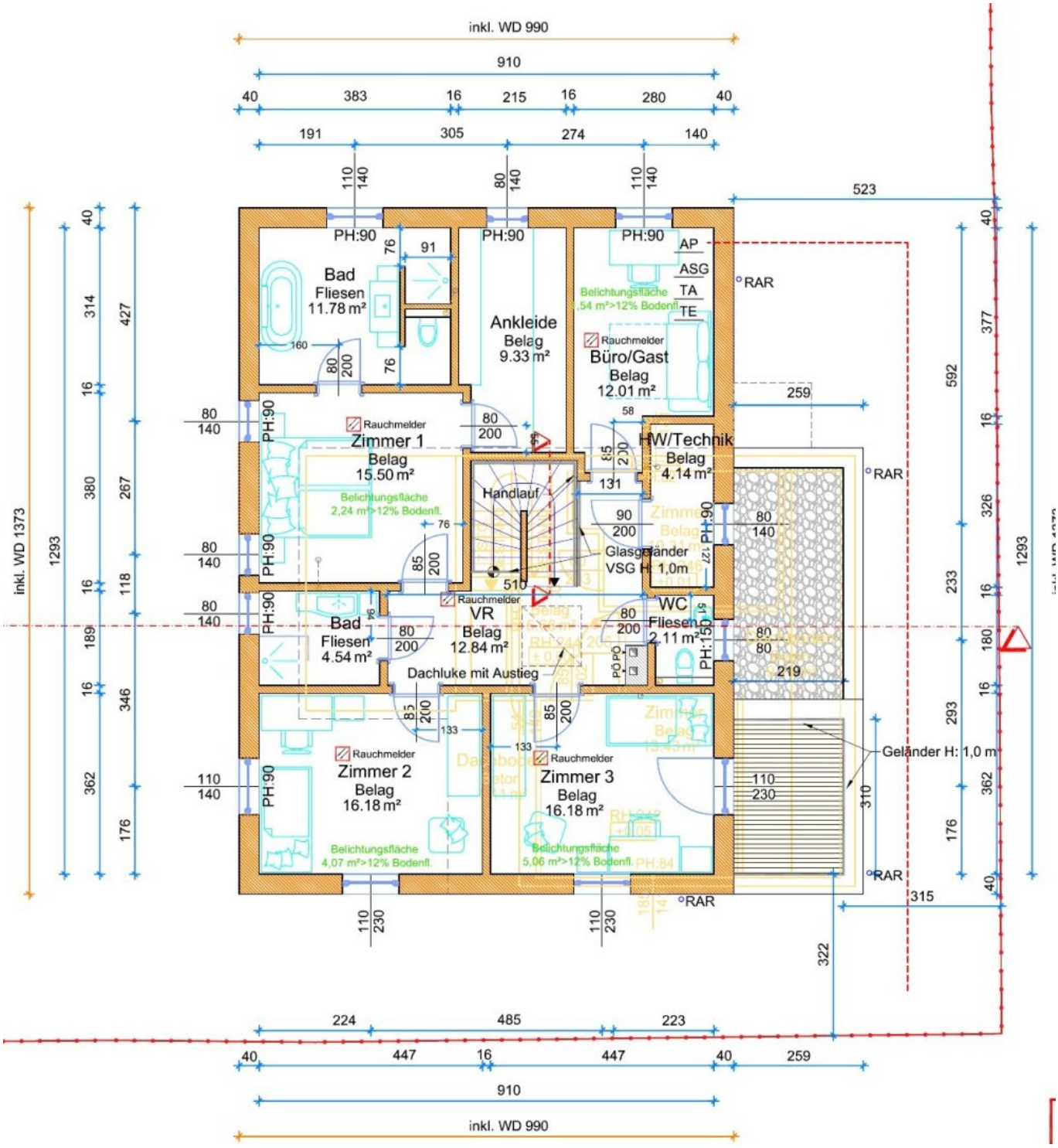





1143/2
1144/4
1144/1
1144/11
Grundfeldgasse
Lager Beton 6.86 m² 8.62 m² RH:229
Umbauarbeiten Nebengebäude
Sickerschacht
Wiese
Abbruch Nebengebäude
Geländerh.: 1,0m
Luftwärmepumpe
Terrassenüberdachung
10m Radius Kamin
Diele Belag 10.46 m²
WC Handlauf
Hebe-Schiebetür
AR Belag 1.76 m²
VR Belag 5.19 m²
Kochen/Essen/Wohnen Belag 45.34 m²
±0,00 =212.01m ü. Adria
Stellplatz Pflaster 30.76 m²
Pflasterung mit offener Fuge
Rückstauklappe
best. Wasserzählerschacht
bestehende Einfriedung
bestehender Gasanschluß
bestehender Stromanschluß
best. Hausanschl. Schacht
Anschl. an Kanal
Steher AK-Flucht
Straßenfluchtlinie
Baufluchtlinie
GRUNDRISS EG




1143/2
1144/4
1144/1
1144/11
Grundfeldgasse
Lager
Beton
6.86 m² 8.62 m²
RH:229
Umbauarbeiten Nebengebäude
Abbruch Nebengebäude
Sickerschacht
Wiese
Geländerh.: 1,0m
Luftwärmepumpe
Terrassenüberdachung
10m Radius Kamin
Diele
Belag
10.46 m²
WC
Handlauf
Rhesen
1.24 m²
AR
Belag
1.76 m²
VR
Belag
5.19 m²
Hebe-Schiebetür
±0,00
=212.01m ü. Adria
Kochen/Essen/Wohnen
Belag
45.34 m²
ON 4
Stellplatz
Pflaster
30.76 m²
Pflasterung mit offener Fuge
Rückstauklappe
best. Wasserzählerschacht
bestehende Einfriedung
bestehender Gasanschluß
bestehender Stromanschluß
best. Hausanschl. Schacht
Anschl. an Kanal
Straßenfluchtlinie
Baufluchtlinie
Steher AK-Flucht
inkl. WD 1129
inkl. WD 693
GRUNDRISS EG


inkl. WD 990
910
40
383
16
215
16
280
40
191
305
274
140
110
140
80
140
110
140
523
PH:90
PH:90
PH:90
AP
ASG
TA
TE
RAR
Bad
Fliesen
11.78 m²
Ankleide
Belag
9.33 m²
Belichtungsfläche
,54 m²>12% Bodenfl.
Rauchmelder
Büro/Gast
Belag
12.01 m²
259
Rauchmelder
Zimmer 1
Belag
15.50 m²
HW/Technik
Belag
4.14 m²
Belichtungsfläche
2,24 m²>12% Bodenfl.
Handlauf
Glasgeländer
VSG H: 1,0m
RAR
Rauchmelder
VR
Belag
12.84 m²
WC
Fliesen
2.11 m²
Bad
Fliesen
4.54 m²
Dachluke mit Austieg
219
Rauchmelder
Zimmer 2
Belag
16.18 m²
Rauchmelder
Zimmer 3
Belag
16.18 m²
Geländer H: 1,0 m
Belichtungsfläche
4,07 m²>12% Bodenfl.
Belichtungsfläche
5,06 m²>12% Bodenfl.
RAR
RAR
315
322
inkl. WD 1373
224
485
223
40
447
16
447
40
259
910
inkl. WD 990

Objektbeschreibung

Dieses **Einfamilienhaus** stammt im Kern aus dem Jahr 1960. Es wurde umgebaut, saniert und um ein Obergeschoß erweitert und hat heute 168,60 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Zum Haus gehört ein eingefriedeter **Garten** mit 339,60 m².

Das Erdgeschoß ist ein durchgehender Raum zum Kochen, Essen und Wohnen. Der **Kamin** steht zwischen Ess- und Wohnbereich, die Küche hat eine Kochinsel, der Boden ist aus Naturstein. Über eine Hebe-Schiebetür geht man auf die überdachte **Holzterrasse** und von dort in den Garten. An der Diele liegen ein WC und ein Abstellraum.

Im Garten liegt ein **Pool** mit Abdeckung, zu den Nachbarn hin schützt ein Sichtschutz vor Einblicken. Unter dem Terrassendach sitzt man auch bei Regen im Freien, und wer lieber im See schwimmt, hat mehrere Badeteiche im Ort.

Im Obergeschoß liegt der Elternbereich mit Schlafzimmer, **Ankleide** und eigenem Bad mit freistehender Wanne und Dusche. Dazu kommen zwei Zimmer mit je 16 m², ein Büro- oder Gästezimmer, ein zweites Bad und ein separates WC.

Geheizt wird mit einer **Luftwärmepumpe** über die Fußbodenheizung, eine Kühlung ist vorhanden, die Fenster haben außenliegenden Sonnenschutz. Zum Haus gehören außerdem eine Sauna, ein Kellerraum, ein Nebengebäude als Lager und ein Carport.

Für wen ideal?

- **Familien mit Kindern**: drei Zimmer und ein Büro im Obergeschoß, Volksschule, Mittelschule und Kindergärten im Ort.
- **Paare mit Homeoffice**: Elternbereich mit Ankleide und eigenem Bad, das Büro liegt getrennt davon.
- **Käufer, die Garten und Pool wollen, ohne auf Bahn und Einkauf zu verzichten**: Bahnhaltestelle und Supermärkte sind zu Fuß erreichbar.

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://seraphar.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <2.000m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap