

Einfamilienhaus mit großem Garten und Schneebergblick im Dornröschenschlaf - Oberwaltersdorf



Objektnummer: 1166

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	104,93 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	600,00 m ²
Keller:	65,77 m ²
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

T +43 664 103 36 52





















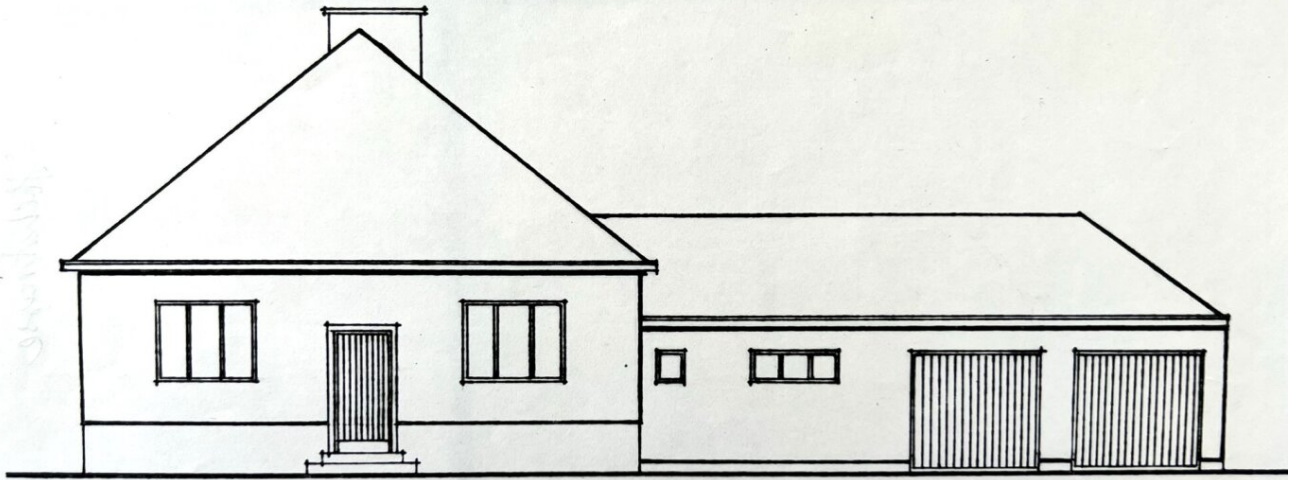




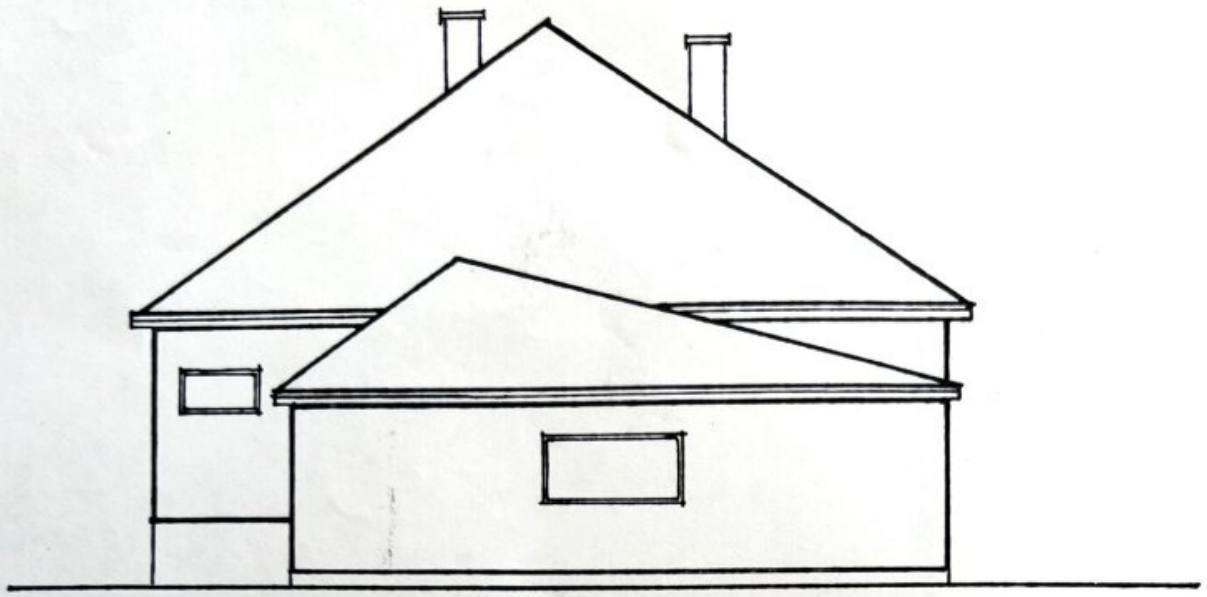




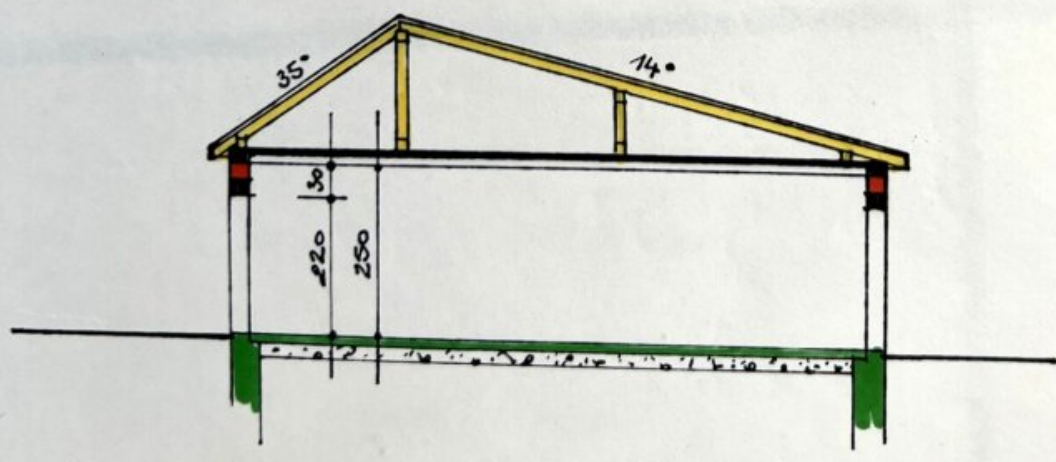




STRASSENANSICHT



WESTANSICHT

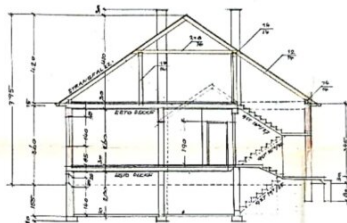


SCHNITT

PLAN FÜR DEN NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES FÜR HERRN JOSEF U. FRAU EDITH SCHEIDL OBER WALTERSDORF EBREICHSDORFERSTR. 20



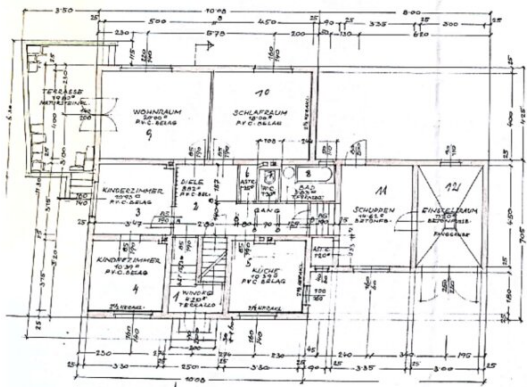
STRASSEN ANSICHT



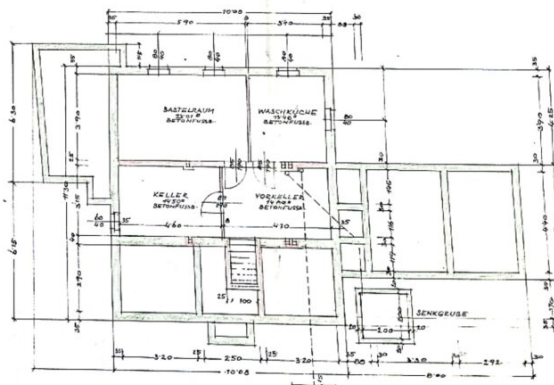
SCHNITT: A-B



SCHNITT: C-D



ERDGESCHOSS



KELLER U. FUNDAMENTE

AUF PARZ NR. 546/13/14 E.Z. 2107 IN OBER-WALTERSDORF



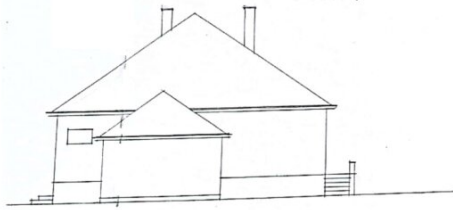
MASSTAB: 1:100



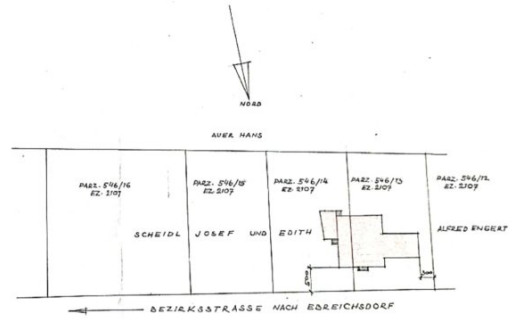
OST ANSICHT



SÜD-ANSICHT



WEST ANSICHT



SITUATION 1:500

SAD-VÖSLAU, 29.3.1960

BAUFÜHRER:

Ing. Hermann Schaller
Bad Vöslau, Baden
Juli 1958

BAUHERER:

Scheidl Josef
Scheidl Edith

Objektbeschreibung

Das **1960** in **Ziegelbauweise** errichtete **Einfamilienhaus** liegt inmitten eines **921m²** großen **rechteckigen, ebenen Grundstück** direkt neben Feldern und Weingärten mit **Ausblick bis zum Schneeberg**.

Das gut geschnittene Haus eignet sich gut **für Paare und Familien** und bietet mit einem **ausbaufähigen Dachboden** eine **Wohnraumreserve** von **rd. 100m²**.

Im Wohnbereich stehen **4 Zimmer**, sowie ein **Stüberl** mit Ausgang mit Ausgang zur **südseitigen Loggia** (Terrasse). Das Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind gartenseitig ausgerichtet. Durch das Wohnzimmer gelangen Sie auf die rd. **19m²** große **südostseitigen Terrasse** mit Blick in den Garten. Die Küche ist Richtung Ebreichsdorfer Straße ausgerichtet.

Das ansprechende Haus gliedert sich im Innenbereich wie folgt:

- **Erdgeschoss**
- Windfang ca. 4,20m²
- Diele ca. 10,07m²
- Kinderzimmer straßenseitig 10,39m²
- Kinderzimmer gartenseitig ca. 10,93m²
- Wohnzimmer ca. 20,00m²
- Schlafzimmer ca. 18,00m²
- Badezimmer mit Badewanne ca. 5,13m²
- Küche straßenseitig ca. 10,39m²

- Stüberl ca. 14,62m²
- WC ca. 1,20m²
- **Kellergeschoss**
- Vorkeller ca. 14,80m²
- Keller ca. 14,50m²
- Keller (Werkstatt) ca. 23,01m²
- Keller (Waschküche) ca. 13,46m²
- **Dachgeschoss**
- Dachgeschoss (ausbaufähiger Rohdachboden) ca. 105,00m

Das Haus wird im Erdgeschoss durch eine **südostseitige Terrasse mit ca. 19,80m²**, sowie einer **südseitigen Loggia (Terrasse) mit ca. 20,00m²**, sowie **2 Garagen** mit einer Fläche von insgesamt rd. 50,00m² ergänzt. Vor den beiden Garagen ist ausreichend **Stellplatz für 2 weitere PKW's**. Im hinteren Bereich des Gartens ist eine **Gartenhütte** situiert.

Das Haus wird über eine **Zentralheizungsanlage** geheizt, welche mit **Öl** befeuert wird.

Haus und Garten liegen derzeit in einem "**Dornröschenschlaf**" und können mit einem **überschaubaren Sanierungs- und Gartenpflegeaufwand** in ein **wahres Juwel** verwandelt werden.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses charmante Objekt mit viel Potenzial persönlich präsentieren zu dürfen.

Das Einfamilienhaus steht **ab sofort** zum Kauf und kann **kurzfristig** übergeben werden.

Anmerkung: Alle Flächenangaben sind Zirkaangaben.

Energieausweis: Ein aktueller Energieausweis ist in Auftrag gegeben und liegt in Kürze vor.

Hinweis: Auf unsere Doppelmaklerfunktion wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m
Schule <2.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.000m
Post <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <3.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap