Perfekt für Paare und junge Familien! Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 310823

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gebösstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1983
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,71 m²
Nutzfläche:	82,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,88 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,00
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	172,46 €
USt.:	17,25 €

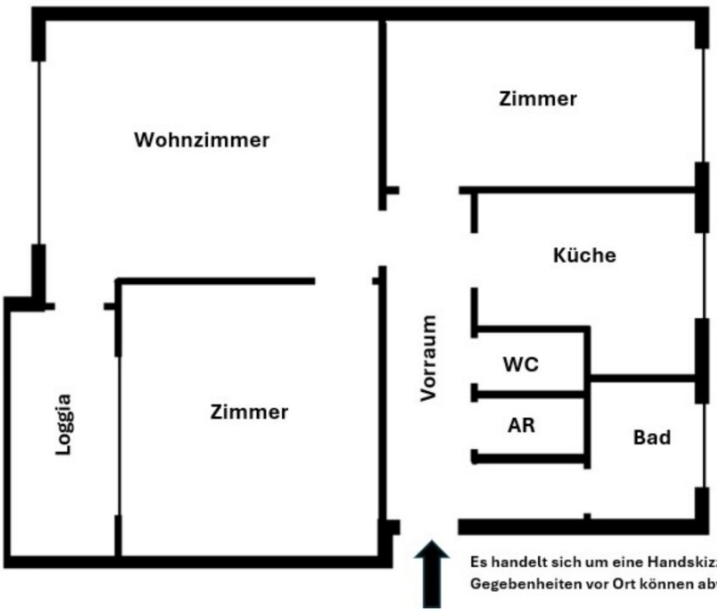
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Sostar

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2



Es handelt sich um eine Handskizze. Die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort können abweichen.

Objektbeschreibung

In Oberwaltersdorf gelangt diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia zum Verkauf.

Dank der ruhigen Lage und dem Ausblick ins Grüne bietet diese Wohnung eine perfekte Mischung aus Erholung und Wohlgefühl. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass sich der Wohnraum optimal nutzen lässt und viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bleibt.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- **Vorraum**
- **Badezimmer**
- **WC**
- **Wohnzimmer**
- **separate Küche**
- **2 Schlafzimmer**
- **Abstellraum**
- **Loggia**
- **großes Kellerabteil**

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einer ruhigen, von Grünflächen umgebenen Straße und bietet nicht nur eine exzellente Lage, sondern auch einen hohen Wohnkomfort. Direkt vor der Tür können Sie Ihr Auto bequem auf dem hauseigenen Parkplatz abstellen. Die gepflegte Anlage und das gut erhaltene Stiegenhaus vermitteln bereits beim Betreten der

Immobilie ein angenehmes, gepflegtes Ambiente. Das Stiegenhaus besteht nur aus 6 Parteien, was für eine besonders ruhige und angenehme Nachbarschaft sorgt.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten gelangen Sie in einen großzügigen Vorraum, von dem aus nahezu alle Räume zentral begehbar sind. Dies sorgt für eine optimale Nutzung des Platzes und unterstreicht die praktische Gestaltung der Wohnung.

Direkt rechts nach dem Eingang finden Sie das kürzlich renovierte Badezimmer, das mit modernen Ausstattungen wie einem Waschbecken, einer bodenebenen Dusche und einem Fenster für ausreichend Tageslicht überzeugt. Am Gang entlang erreichen Sie das separate WC sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die separate Küche ist ein weiteres Highlight, da sie die Kochgerüche effektiv aus dem Wohnbereich fernhält und durch ein großes Fenster mit viel Tageslicht verwöhnt. Zudem bietet eine kleine Frühstückstisch-Nische einen gemütlichen Platz für den morgendlichen Kaffee.

Die beiden Schlafzimmer sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für ein Bett sowie Schränke. Eines der Schlafzimmer eignet sich perfekt als Elternschlafzimmer, während das andere flexibel als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Das großzügige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet dank eines großen Fensters eine angenehme Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die südseitige Loggia, die mit einem traumhaften Blick auf die ruhigen, grünen Felder besticht – der perfekte Ort, um die Seele baumeln zu lassen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen überdurchschnittlich großen Keller sowie einen zusätzlichen, geräumigen Gemeinschafts-Abstellraum, der Platz für Fahrräder, Skiboxen und weitere Utensilien bietet.

Diese Wohnung ist der ideale Rückzugsort für ruhesuchende Menschen, die dennoch eine gute Anbindung an die Umgebung wünschen. Ein wahres Highlight für alle, die eine durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine traumhafte Aussicht schätzen.

Lage & Infrastruktur

Oberwaltersdorf, auch bekannt durch die beliebte Fontana, hat weit mehr zu bieten und ist eine aufstrebende Gemeinde, die besonders bei jungen Familien und Paaren sehr geschätzt wird. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus, die den täglichen Bedarf problemlos abdeckt. Hier finden Sie eine Apotheke, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Nahversorger sowie Volk-, Mittelschule und drei Kindergärten – alles in unmittelbarer Nähe.

Die umliegende Natur lädt zu entspannenden Spaziergängen in den grünen Feldern direkt vor der Haustür ein und bietet so eine perfekte Kombination aus naturnaher Ruhe und Erholungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist Oberwaltersdorf hervorragend angebunden: In

wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto Baden oder die Autobahn in Richtung Wien. Diese gute Verkehrsanbindung macht den Ort besonders für Pendler attraktiv.

Oberwaltersdorf vereint somit die Vorzüge einer ländlichen Idylle mit einer ausgezeichneten städtischen Anbindung und bietet einen hohen Lebensstandard in einer ruhigen, aber dennoch verkehrsgünstigen Lage.

Lassen Sie sich diese wunderbare Wohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <500m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <750m
Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.250m
Post <2.250m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap