Ruhig. Hell. Perfekt aufgeteilt – Ihr neues Zuhause in Oberwaltersdorf

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:	199.000,00 €
Betriebskosten:	240,72 €
USt.:	24,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

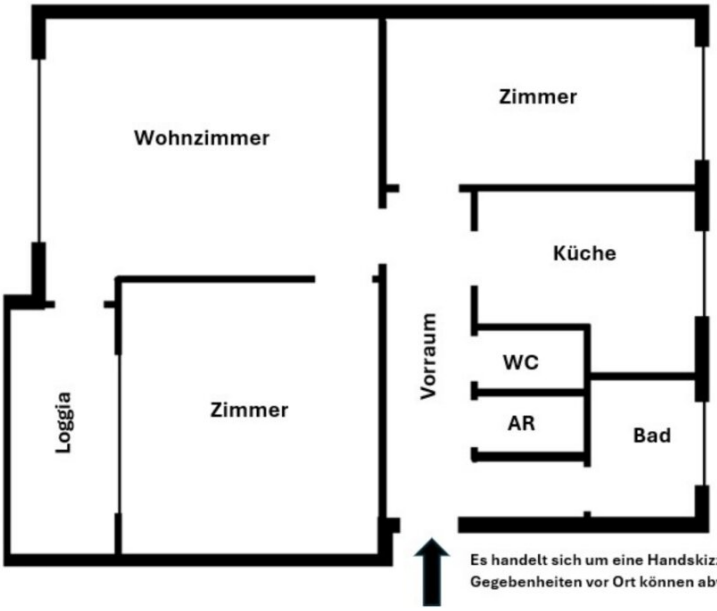
Ihr Ansprechpartner

Maximilian Sostar

BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11

friends
immobilien

friends
immobilien



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

Objektbeschreibung

In einer tollen Wohngegend von Oberwaltersdorf steht eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia zum Verkauf, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Wohnqualität überzeugt.

Diese Wohnung bietet mit ihrem Blick ins Grüne und der angenehmen, ruhigen Umgebung ein Refugium für alle, die nach einem harmonischen Rückzugsort suchen. Die gelungene Grundrissgestaltung erlaubt eine ideale Nutzung des Wohnraums und schafft vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- Großzügiger Eingangsbereich
- Tageslicht-Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Separates WC
- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Separate, lichtdurchflutete Küche
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Praktischer Abstellraum
- Sonnige Loggia mit Weitblick
- Großes, trockenes Kellerabteil

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße, eingebettet in ein gepflegtes, von viel Grün umgebenes Wohnumfeld. Das Gebäude selbst vermittelt mit seinem ordentlichen Zustand und dem nur sechs Parteien umfassenden Stiegenhaus ein Gefühl von Ruhe und angenehmer Nachbarschaft. Ein zugeordneter Stellplatz vor dem Haus garantiert stressfreies Parken.

Innen überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Aufteilung:

Vom einladenden Vorraum sind alle Räume zentral begehbar – eine Seltenheit, die den Wohnkomfort spürbar erhöht. Rechter Hand liegt das hochwertig modernisierte Badezimmer, ausgestattet mit Fenster, Dusche und stilvollen Details. Weiter den Flur entlang gelangt man zum separaten WC sowie zum Abstellraum, der für praktischen Stauraum sorgt.

Die abgeschlossene Küche punktet mit einem großzügigen Fenster und angenehmer Belichtung, wodurch Kochen zum Vergnügen wird. Eine kleine Sitzecke eignet sich ideal für den schnellen Kaffee oder das Frühstück zwischendurch.

Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungskonzepte – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office. Das Wohnzimmer besticht durch seine Größe und Helligkeit. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zur südseitigen Loggia mit traumhaftem Blick ins Grüne – perfekt zum Entspannen bei Sonnenuntergang.

Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch einen besonders großen, trockenen Kellerraum sowie einen gemeinschaftlichen Abstellbereich für Fahrräder, Skizubehör und mehr.

Fazit:

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus ruhiger Lage, guter Ausstattung und intelligenter Raumaufteilung – ideal für alle, die auf Lebensqualität, Helligkeit und ein gepflegtes Umfeld Wert legen.

Lage & Infrastruktur

Oberwaltersdorf – bekannt durch das exklusive Resort „Fontana“ – ist weit mehr als ein Golf-Hotspot: Die aufstrebende Gemeinde bietet jungen Paaren, Familien und Ruhesuchenden alles, was man zum Leben braucht.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Volksschule, Mittelschule, Kindergärten, Apotheke, Supermärkte und weitere Nahversorger sind in kurzer Gehdistanz erreichbar.

Naturliebhaber kommen hier ebenso auf ihre Kosten – weite Felder, Spazierwege und viel Grün bieten Erholung direkt vor der Haustür. Trotz der ländlich geprägten Umgebung ist man durch die Nähe zur Südautobahn rasch in Baden oder Wien – ein Vorteil, der besonders Pendler begeistert.

Eine perfekte Gelegenheit für all jene, die ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner

Erreichbarkeit kombinieren möchten.

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 unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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