

Charmantes Reihenhaus mit Garten und moderner Ausstattung in Oberwaltersdorf



Objektnummer: 20480
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nepomukweg 8F
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,26 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	87,00 m ²
Keller:	54,27 m ²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Sonstige Kosten:	55,00 €

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50
H +43 699 128 700 88
F +43 1 607 55 80





3SI MAKLER

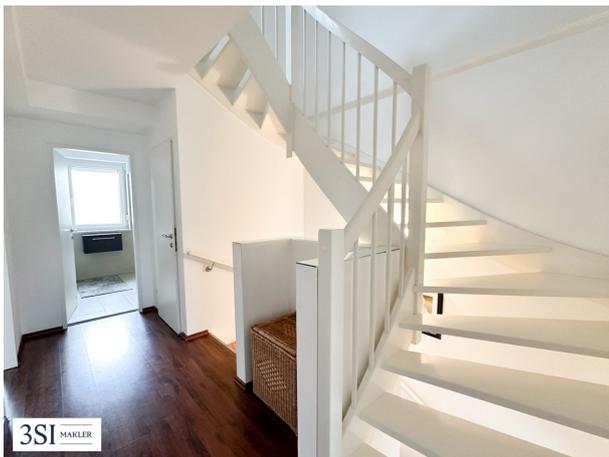


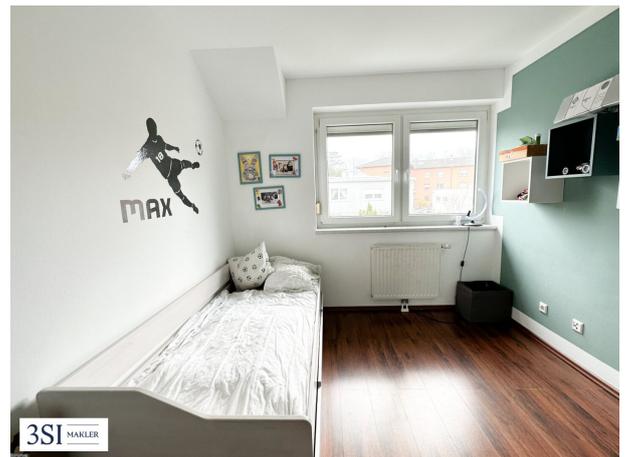
3SI MAKLER



3SI MAKLER





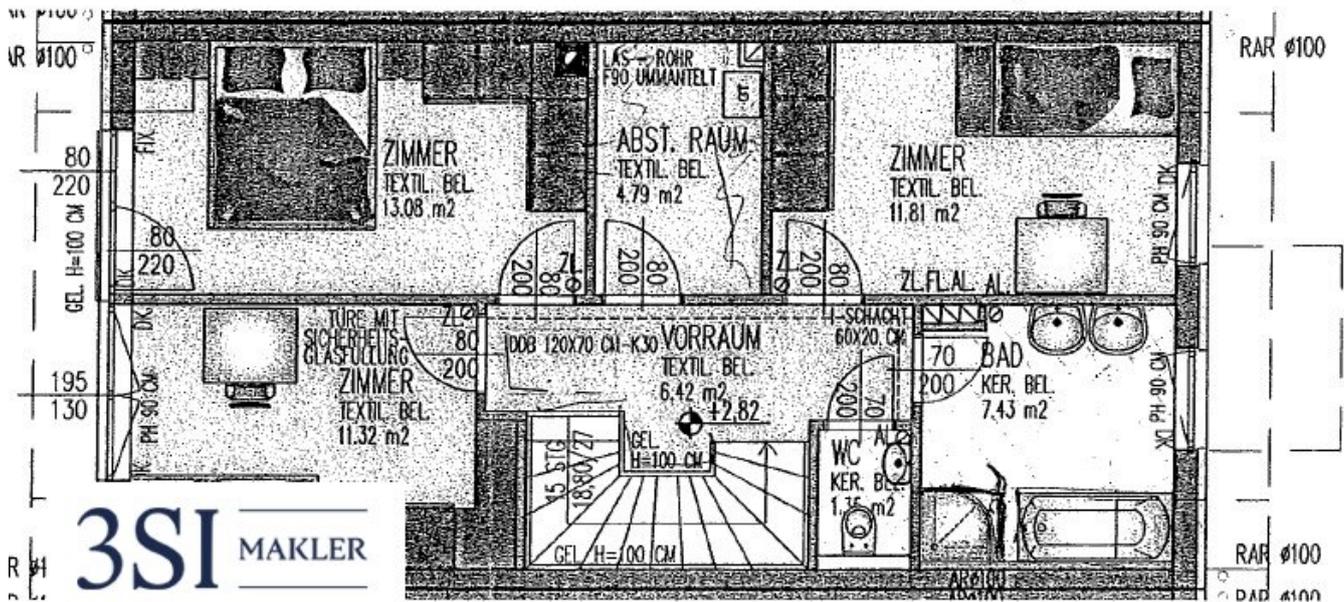




3SI MAKLER

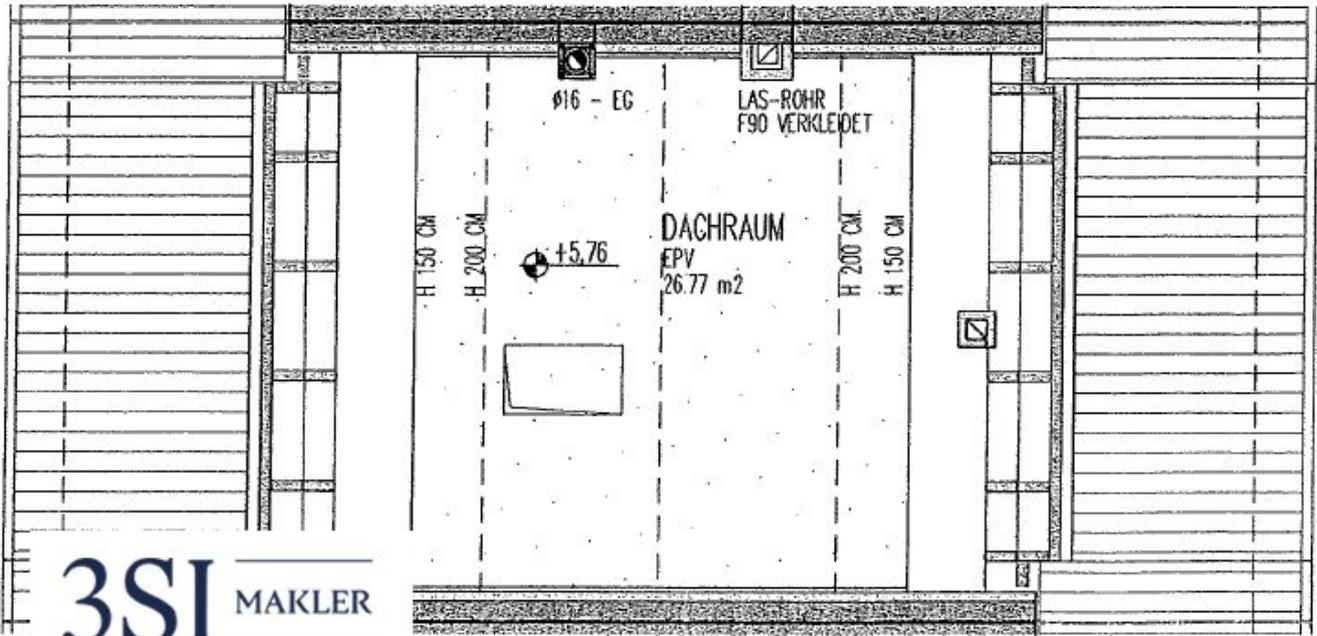
OBERGESCHOSS

56,21 m²



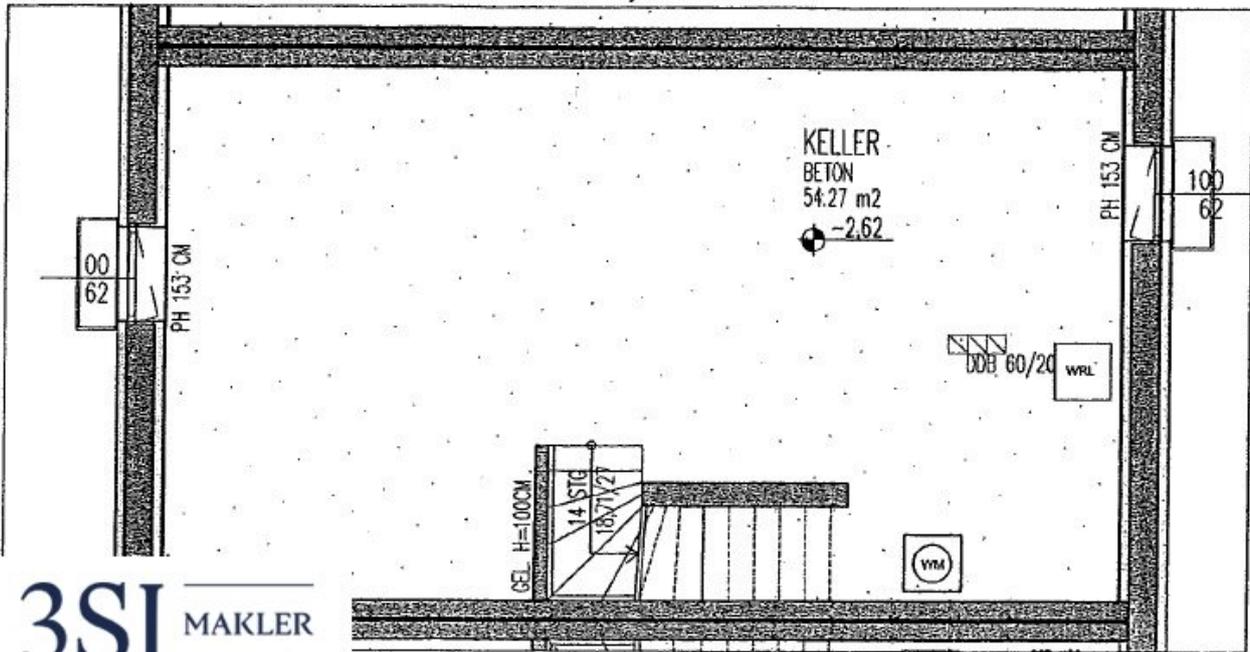
3SI MAKLER

DACHRAUM 26,77m²



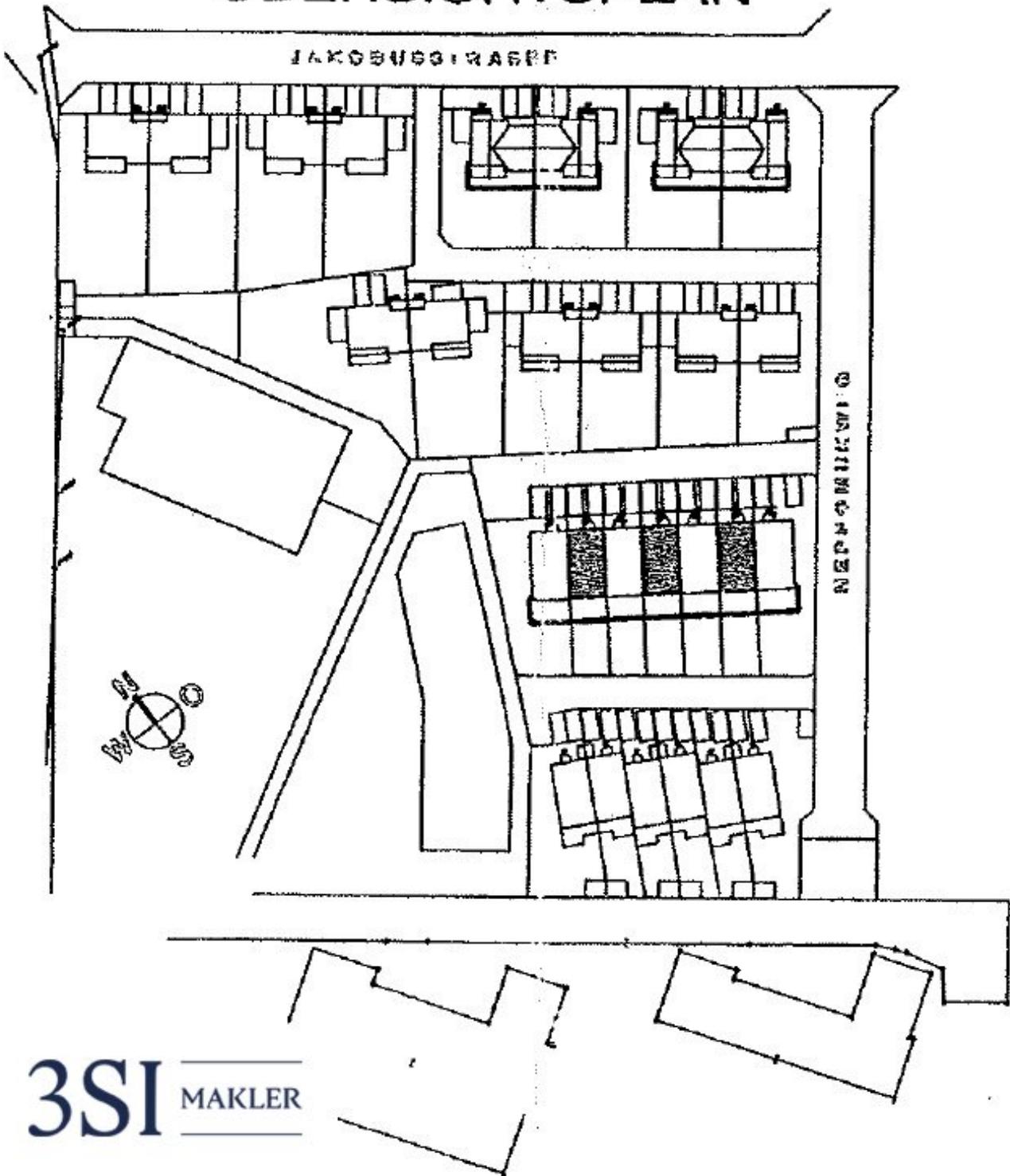
KELLERGEOSCHOSS

54,27m²



3SI MAKLER

ÜBERSICHTSPLAN



3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenhaus bietet auf ca. 136 m² Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 189 m² alles, was das Herz begehrt. Mit durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung ist es ideal für Familien, die sowohl ruhige als auch zentrale Lage schätzen.

Erdgeschoß (53,28 m²):

- Geräumiger Wohn-/Essbereich
- Voll ausgestattete Küche
- WC
- Vorzimmer

Obergeschoß (56,21 m²):

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3/Büro
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Separates WC
- Begehbarer Schrankraum/Technikraum

Dachgeschoß (26,77 m²):

- Zusätzliche Fläche, die vielseitig genutzt werden kann (z.B. als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum)

Keller (52,54 m²):

- Unterteilt in drei Bereiche, inklusive einem separaten Waschraum

Außenbereich:

- Terrasse (21 m²) mit hochwertigem Bangkirai-Terrassenholz und elektrischer Markise
- Gartenfläche von ca. 87 m², ideal für entspannte Stunden im Freien
- Praktische Gartenhütte (ca. 6 m²) mit Stromanschluss
- Automatische Bewässerungsanlage für den gesamten Garten

Weitere Highlights:

- Zwei KFZ-Abstellflächen (25 m²)
- Hochwertige Böden aus Holzparkett und Fliesen
- Fenster mit Rollläden, französisches Fenster im Obergeschoss und Terrassentür mit elektrischen Rollläden
- Luft-Luft-Wärmepumpe mit kontrollierter Wohnraumlüftung und Warmwasseraufbereitung
- Gasheizung mit Radiatoren

- Wasserenthärtungsanlage

- Sauna

Lage: Die Lage dieses Hauses ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, eine Trafik, Friseur und ein asiatisches Lokal befinden sich in unmittelbarer Nähe (alles in 2 Minuten zu Fuß erreichbar). Das Ortszentrum ist nur 5 Minuten entfernt. Schulen, Kindergarten und Sporteinrichtungen wie der Tennisclub, ein Badeteich und ein Golfclub befinden sich ebenfalls in der Nähe. Mit der Zufahrt zur A2 und A3 sind Sie hervorragend an den Verkehr angeschlossen.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- Euro-Radweg

- Gruppenarztpraxis

- Musikschule

- Veranstaltungen im Veranstaltungszentrum Bettfedernfabrik

- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie ein Fußballplatz und ein Schloss im Ort

Dieses Haus bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnen und einer ausgezeichneten Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie!

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 <750m

Apotheke <300m

Klinik <3.425m

Krankenhaus <5.325m

Kinder & Schulen

Kindergarten <225m

Schule <200m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <4.950m

Sonstige

Bank <475m

Geldautomat <475m

Polizei <2.425m

Post <2.450m

Verkehr

Bus <100m

Bahnhof <850m

Autobahnanschluss <2.675m

Straßenbahn <5.275m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap