

Sonnendurchflutetes Einfamilienhaus erstrahlt im neuen Glanz



Objektnummer: 521

Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7210 Walbersdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	290,00 m²
Keller:	33,00 m²
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	42,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

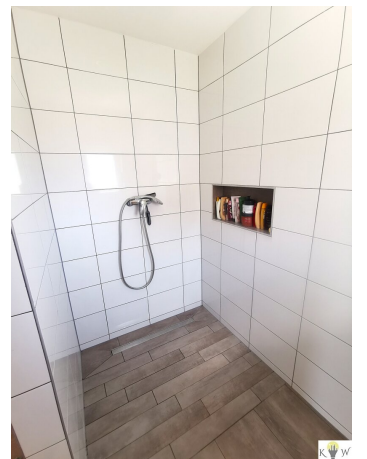
Ihr Ansprechpartner



Katrin Peck

KW Immobilien
Lange Gasse 17





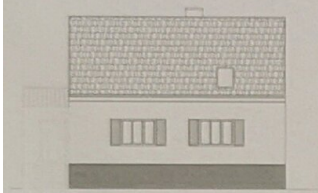








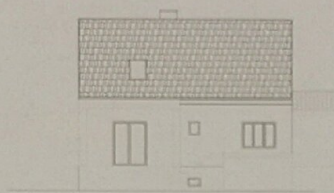




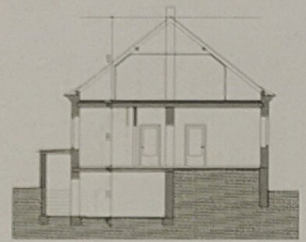
STRASSENANSICHT



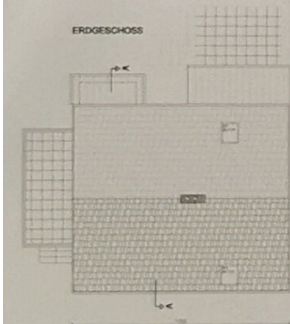
EINGANGSANSICHT



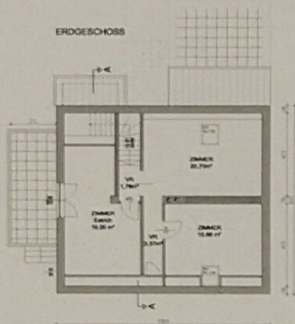
GARTENSANSICHT



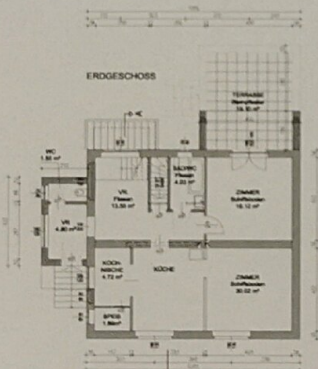
SCHNITT A-A



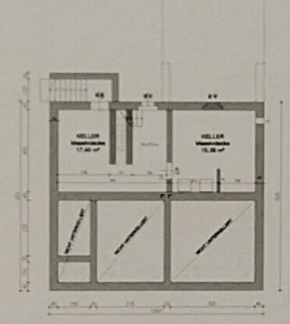
DACHDRAUFICHT



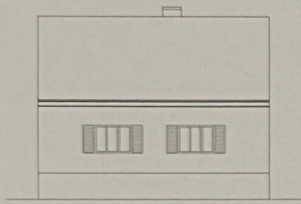
DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



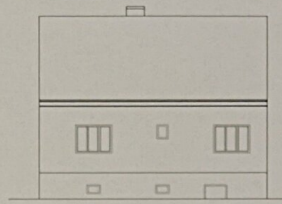
KELLER



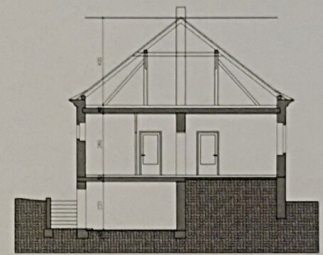
STRASSENANSICHT



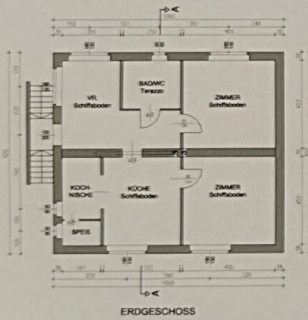
EINGANGSANSICHT



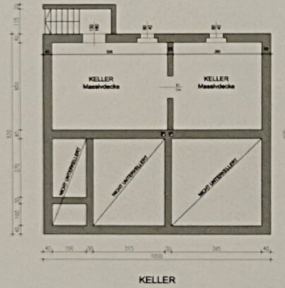
GARTENSANSICHT



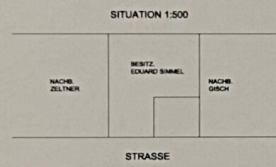
SCNITT A-A



ERDGESCHOSS



KELLER



SITUATION 1:500

STRASSE

KONSENSPLAN

STAND 17.05.1958

PLANINHALT:

GRUNDRISS KG, EG	M 1:100
SCNITT A-A	M 1:100
STRASSENANSICHT	M 1:100
EINGANGSANSICHT	M 1:100
GARTENSANSICHT	M 1:100
SITUATION	M 1:500



Objektbeschreibung

Sonnendurchflutetes Einfamilienhaus erstrahlt im neuen Glanz.

Dieses charmante Haus aus den 1970er Jahren wurde ab 2018 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in modernem Glanz. Erhalten blieben lediglich die Grundmauern, ein Teil der Fenster von 1997, sowie der sorgfältig geprüfte Dachstuhl – alles andere wurde von Grund auf erneuert.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine überdurchschnittlich gute Wärmedämmung gelegt, um dauerhaft niedrige Energiekosten zu gewährleisten. Im Zuge der Installation einer Fußbodenheizung wurde der Boden bis zu 60 cm tief ausgeschachtet und mit hochwertigem Schüttmaterial wieder aufgefüllt. Die Fassade erhielt einen Vollwärmeschutz, zusätzlich wurden die Wände mit 15 cm starker Dämmung versehen. Auch das Dach wurde neu gedeckt und inklusive Dachboden umfassend isoliert.

Das Ergebnis: Ein rundum energieeffizientes Zuhause mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Der gut durchdachte Innenbereich überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und schafft mit ausgewählten Materialien ein harmonisches Wohnambiente, das zum Verweilen einlädt.

Der stilvolle Kamin, der original erhalten wurde, sorgt in kurzer Zeit für wohlige Wärme im gesamten Haus und unterstreicht den besonderen Charme der Immobilie.

Die folgenden Geschosse teilen sich wie folgt auf.

Erdgeschoss:

- * Eingangsbereich
- * Gang
- * Wohnzimmer mit Essbereich & Ausgang zur Terrasse
- * Elternschlafzimmer

- * Küche mit voll ausgestatteter Einbauküche

- * Badezimmer mit barrierefreier Dusche, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, & Fenster

- * WC mit Handwaschbecken, & Fenster

Obergeschoss:

- * Vorraum

- * Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon

- * 2 Teenagerzimmer

- * Badezimmer

- * WC

- * Abstellraum

Kellergeschoss:

- * 2 Räume (in einem befindet sich ein Teil der Haustechnik)

Der sonnige Garten & die Terrasse bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entfaltung und Erholung: Ob entspannte Grillabende, das Genießen des Feierabends im Freien, das ausleben Ihres grünen Daumens, oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden – hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen.

Auch die Errichtung eines Pools ist problemlos realisierbar und würde das Außenareal zusätzlich aufwerten – ideal für warme Sommertage und entspannte Wochenenden im eigenen kleinen Paradies.

Das rund 50 m² große Gartenhaus wurde – ebenso wie das Haupthaus – umfassend saniert.

Mit etwas zusätzlichem Aufwand lässt sich auch dieses charmante Nebengebäude in einen gemütlichen Wohnraum oder ein Gästehaus verwandeln.

Der Plan ist nicht mehr aktuell. Die Anordnung der Räume wurde im Laufe der Jahre verändert.

Ein Teil der stilvollen Einrichtung kann nach individueller Absprache gegen eine faire Ablöse übernommen werden.

Bei diesem tollen Haus handelt es sich um eine echte Gelegenheit.

Haben Sie Interesse an dieser bezaubernden Immobilie und möchten sich selbst ein Bild vor Ort machen? Wünschen Sie weitere Informationen, zusätzliche Bilder oder haben Sie Fragen?

Dann nehmen Sie gerne Kontakt mit mir auf – ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.