

## **Großzügiges Wohnen mit Stil – Top gepflegtes Einfamilienhaus mit Charme**



**Objektnummer: 310956**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	69,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

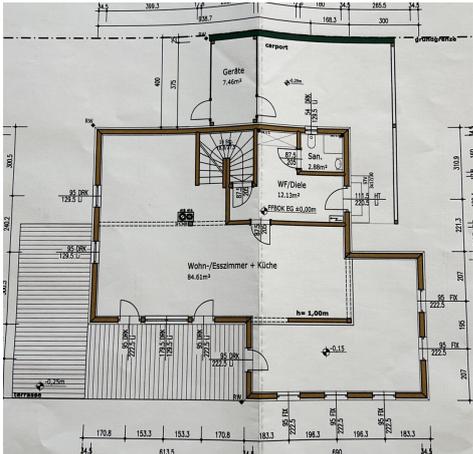
## Ihr Ansprechpartner



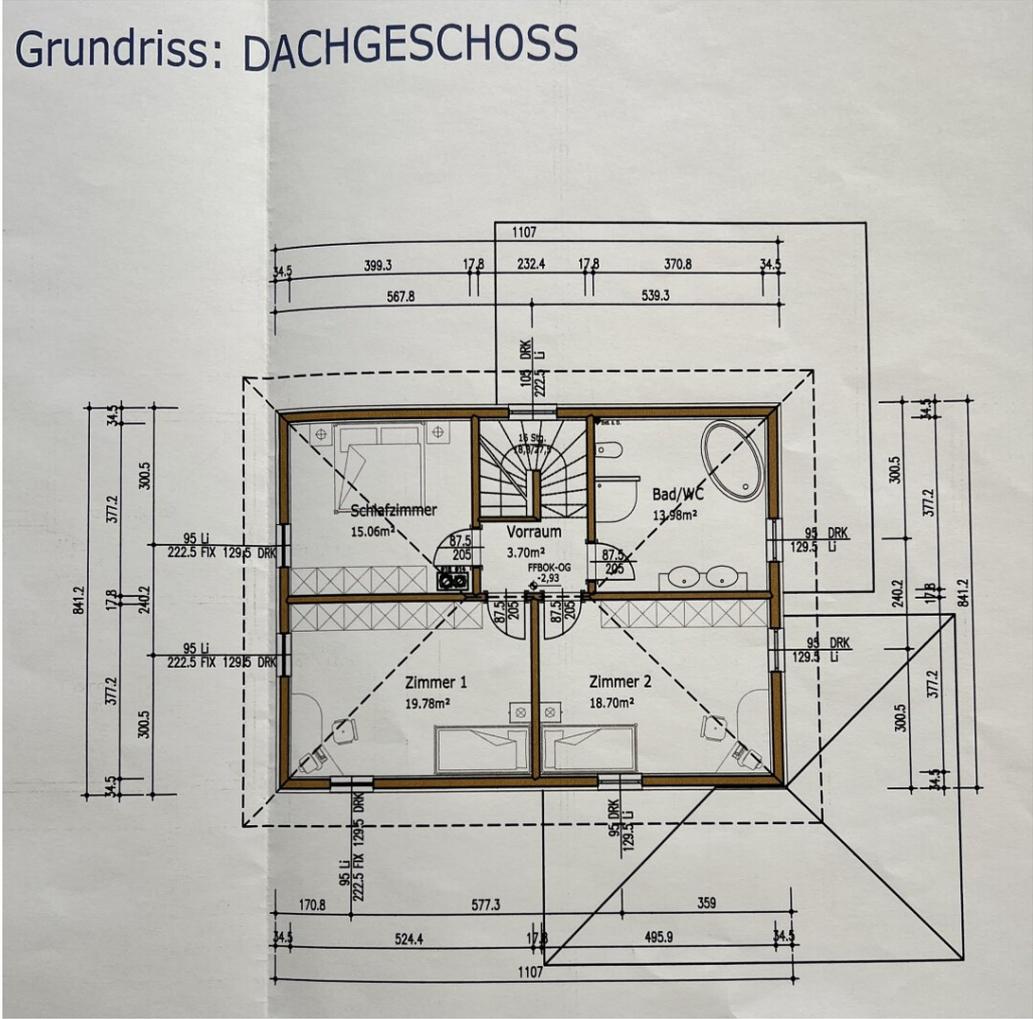
### Florian Stift

BESTLIST Immobilien  
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11  
2500, Baden, 2352 Gumpoldskirchen

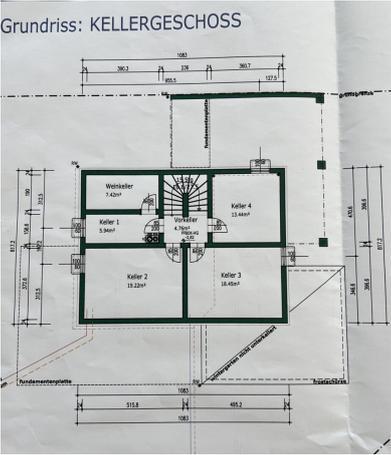
T +432252 25 28 28



# Grundriss: DACHGESCHOSS



# Grundriss: KELLERGEHOSS













## Objektbeschreibung

In einer der **charmantesten Ecken** von **Oberwaltersdorf**, eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet und doch mit **ausgezeichneter Infrastruktur**, erwartet Sie ein Haus, das mehr als nur vier Wände bietet – es schenkt Raum zum Leben. Auf einem **sonnigen Eckgrundstück** entfaltet sich dieses lichtdurchflutete **Einfamilienhaus** mit einem liebevoll gestalteten **Garten**, der **Privatsphäre** und **Geborgenheit** ausstrahlt.

Der großzügige **Wohn- und Essbereich** mit Blick ins Grüne, die edle **handgefertigte Designerküche** von **2016** (Neupreis: ca. € 80.000) und die **durchdachte Raumaufteilung** machen dieses Zuhause zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Stil, Qualität und Helligkeit legen. Hier beginnt jeder Tag mit einem Lächeln – sei es beim Frühstück in der Sonne oder beim Kochen in der stilvollen, offenen Küche.

### Highlights auf einen Blick

- Errichtet im Jahr **2007** – laufend gepflegt und in sehr gutem Zustand
- Ca. **170 m<sup>2</sup>** Wohnfläche auf **2** durchdacht geplanten Ebenen
- Carport & großzügiger Vorplatz für Besucher
- Gartenarchitektur mit alten Hecken, Büschen, Bäumen und ruhigen Rückzugsorten
- Handgefertigte Designerküche von **2016** (Neupreis ca. € 80.000,-)

### Technische Ausstattung

- Fußbodenheizung im ganzen Haus inkl. Wohnbereich im Keller
- Zentrale Klimaanlage im Treppenaufgang für Sommerkomfort
- Zweiter Kaminzug vorbereitet für Kachelofen
- Gastherme **2023** erneuert – sorgenfrei für viele Jahre

### Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss:

- **Repräsentativer Eingangsbereich mit Garderobe**
- **Gäste-WC**
- **Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse**
- **Offene, elegante Tischlerküche – Herzstück des Hauses**

#### **Obergeschoss:**

- **Drei helle Schlafzimmer, zwei mit bodentiefen Fenstern**
- **Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken & WC**
- **Zentrale Klimaanlage für höchsten Wohnkomfort**

#### **Keller:**

- **Büro oder Gästezimmer**
- **Hauswirtschafts- & Technikraum**
- **Weinkeller/Speis**
- **Zusätzlicher Lagerraum für Ordnung im Alltag**
- **Platz für Homeoffice und Gäste – beheizt und vielseitig nutzbar**

#### **Der Garten – ein Ort zum Durchatmen**

Mit viel Liebe gepflegt: grüne Flächen, **dichte Hecken** und **Bäume**, die im Sommer angenehm Schatten spenden. Der **sichtgeschützte Garten** bietet eine **sichere** und **großzügige Spielfläche für Kinder**. Die **weitläufige Terrasse** lädt zum Verweilen ein – sei es mit einem Glas Wein, beim Spielen mit den Kindern oder bei stimmungsvollen Grillabenden mit Freunden. Ein praktischer **Abstellraum** zwischen Garten und Carport sorgt für Ordnung und Komfort.

#### **Lage & Infrastruktur – Lebensqualität in jeder Hinsicht**

Oberwaltersdorf kombiniert dörflichen Charme mit urbaner Erreichbarkeit. **Nahversorger, Apotheke, Ärzte, Trafik, Schulen und Kindergärten** – alles in unmittelbarer Nähe. Leben, wo

andere ihre Freizeit verbringen: Der exklusive **Golfclub Fontana** mit **Badesee** und **Tennisplätzen**, **zahlreiche Winzer**, **Heurige** und **ausgezeichnete Restaurants** sind **fußläufig** erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: Dank der **Aspangbahn**, **verschiedenste Buslinien** und die **Autobahnauffahrt A2** sind Wien, Baden und Wr. Neustadt bequem erreichbar.

**Ein ideales Zuhause für Familien mit Kindern.**

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap