

**Nähe Golfclub Fontana - Großartige, moderne  
Doppelhaushälfte mit eigenem Garten & KFZ-Abstellplatz**



**Objektnummer: 194**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,84 m²
<b>Nutzfläche:</b>	123,10 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	65,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	467.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.812,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

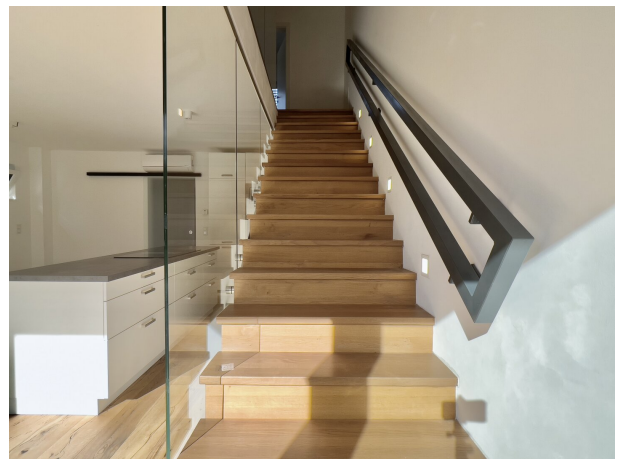


**Dieter Marker**

Marker Immobilien GmbH  
Sterngasse 3/2/6















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **moderne, ansprechende Doppelhaushälfte** in der Marktgemeinde Oberwaltersdorf im Bezirk Baden. Die Liegenschaft umfasst das 2017 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus, den kleinen, südostseitig liegenden **Garten** sowie den für ein Fahrzeug ausgelegten **KFZ-Abstellplatz**. Das Haus ist aufgrund des sehr guten Zustands **sofort bezugsbereit** und besticht durch ein intelligent gestaltetes Raumprogramm sowie eine zeitgemäß optimierte Architektur. Die **großzügigen Freiflächen** sowie der **Eigengarten** eröffnen erweiterte Wohn- und Lebensräume und laden zum Verweilen im Freien ein.

Das **Erdgeschoss**, des aus insgesamt drei Etagen bestehenden Hauses, betritt man durch den **Vorraum**, der vorbei an der separaten **Gäste-Toilette**, des **Technikraumes** und des **Abstellraumes** in den geräumigen **Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zur ca. **14 m<sup>2</sup> großen Terrasse** und dem **Garten** führt.

Über eine Treppe gelangt man vom Wohnbereich in das **Obergeschoss**, auf dem sich **zwei zentral begehbare Schlafzimmer** sowie ein **Badezimmer** befinden.

Eine Etage höher im **Dachgeschoss / Penthouse** liegt ein weiteres **geräumiges Schlafzimmer** mit angrenzendem **Badezimmer** und einer privaten **Terrasse**.

Die perfekte Raumaufteilung, das durchdachte Wohnkonzept sowie der kleine Garten eignen sich perfekt für jedes Wohnbedürfnis.

## Fakten und Daten

- Doppelhaushälfte
- ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf drei Ebenen
- ca. 14 m<sup>2</sup> Terrasse im EG
- ca. 9 m<sup>2</sup> Terrasse im DG
- ca. 65 m<sup>2</sup> Garten
- geräumiger Wohn-Ess-Bereich



- zwei Schlafzimmer im OG
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC im OG
- Master-Bedroom im DG mit Zugang zur privaten Terrasse
- Badezimmer mit Dusche und WC im DG
- Gäste-Toilette mit Handwaschbecken
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- KFZ-Abstellplatz

## **Ausstattung**

- Vollausgestattete offene Design-Einbauküche mit sämtlichen Geräten
- Hochwertige Aluminium-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Raffstores
- Hochwertige Parkettböden - 3-Schicht Landhausdielen in den Wohnräumen
- Großformatige, elegante Fliesen in den Nassräumen

- Holz-Röhrenspantüren auf Holzzargen
- Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- Hauseingangstüre aus Aluminium mit Mehrfachverriegelung
- Klimaanlage
- Staubsaugeranlage
- Wäscherutsche

## **Lage und Infrastruktur**

Das Verkaufsobjekt befindet sich in einer von Einfamilienhäusern geprägten Seitengasse in der Nähe des bekannten Golfclubs Fontana in absoluter Ruhelage in Oberwaltersdorf. Die niederösterreichische Marktgemeinde liegt ca. 25 km südlich von Wien im Bezirk Baden und verfügt über eine gehobene Lebensqualität und sehr gute Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die Nähe zur Nahversorgung sind gegeben.

## **Verkehrsanbindung**

Die "Pendlerfreundlichkeit" ist durch gute Busverbindungen und durch die Aspangbahn gewährleistet - ein schneller Anschluss nach Wien ist mittels S-Bahn im nahen Baden vorhanden.

Für den Individualverkehr mittels PKW ist eine sehr gute Verkehrsanbindung zur Südbahn A2 in Richtung Graz und Wien mit der Auffahrt Traiskirchen gegeben.

## **Sonstiges**

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und

Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

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 <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <3.500m  
Post <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <6.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap