

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



Objektnummer: 194

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

16.812,00 € inkl. 20% USt.

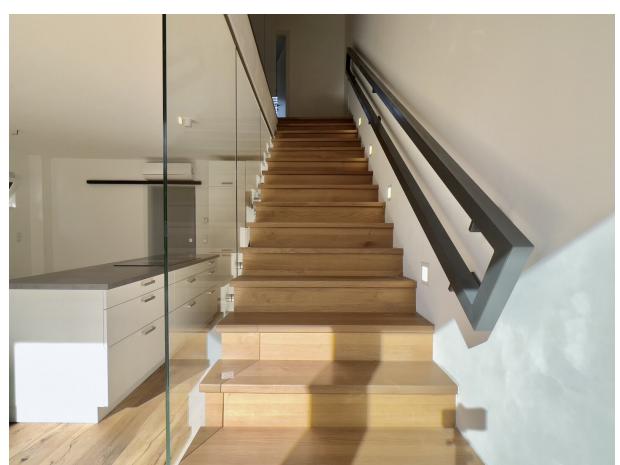
Ihr Ansprechpartner



Dieter Marker

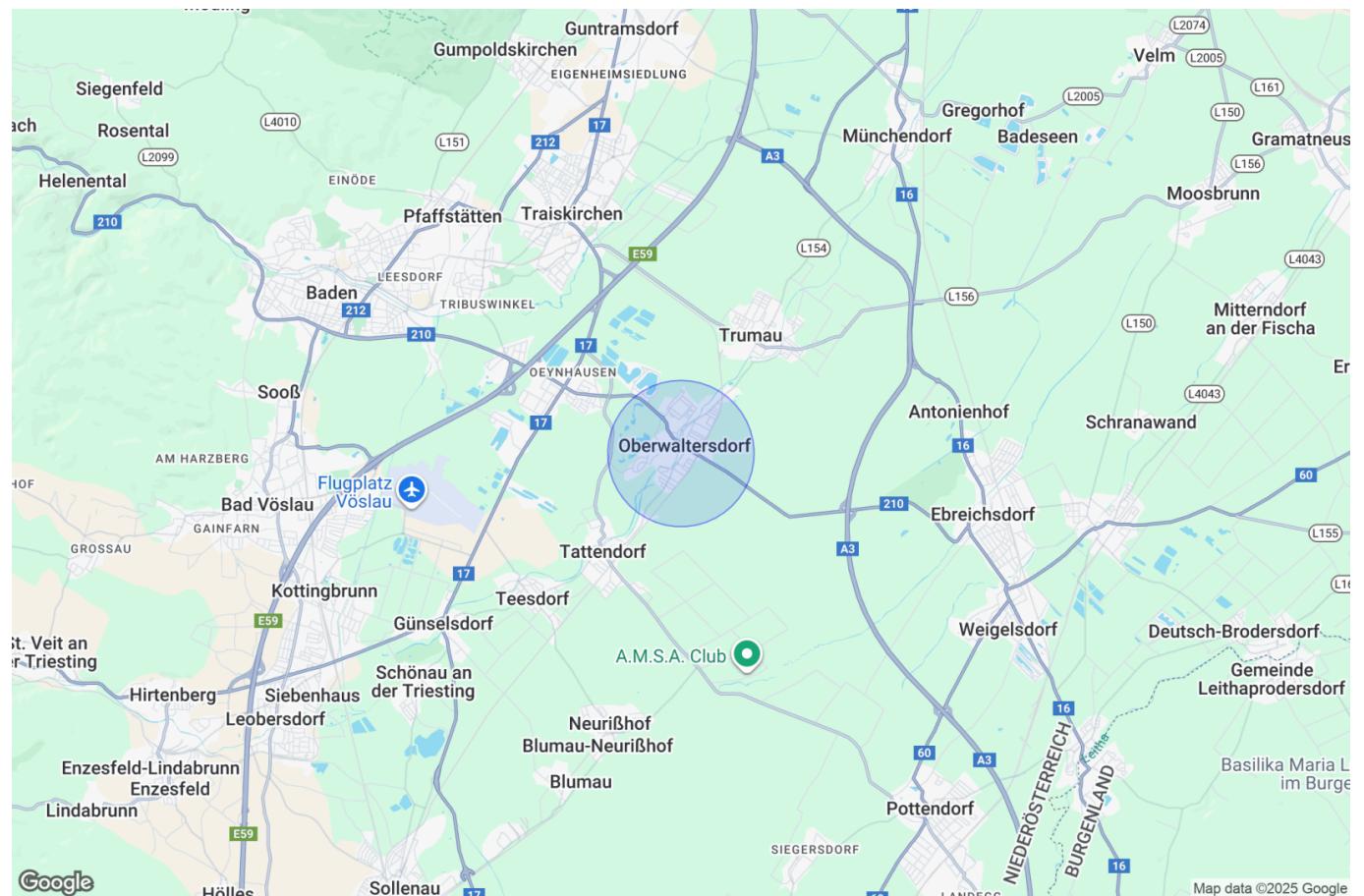
Marker Immobilien GmbH
Sterngasse 3/2/6











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 m²** großen **Terrasse** und dem **Garten** führt.

Über eine Treppe gelangt man vom Wohnbereich in das **Obergeschoss**, auf dem sich **zwei zentral begehbarer 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 Raumauflistung, das durchdachte Wohnkonzept sowie der kleine Garten eignen sich perfekt für jedes Wohnbedürfnis.

Fakten und Daten

- Doppelhaushälfte
- ca. 123 m² Wohnnutzfläche auf drei Ebenen
- ca. 14 m² Terrasse im EG
- ca. 9 m² Terrasse im DG
- ca. 65 m² 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 Südautobahn 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 Kontaktdataen (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