

**Modern adaptiertes Juwel in herrlicher Aussichtslage!**



**Objektnummer: 6304/2822**

**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8271 Bad Waltersdorf
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

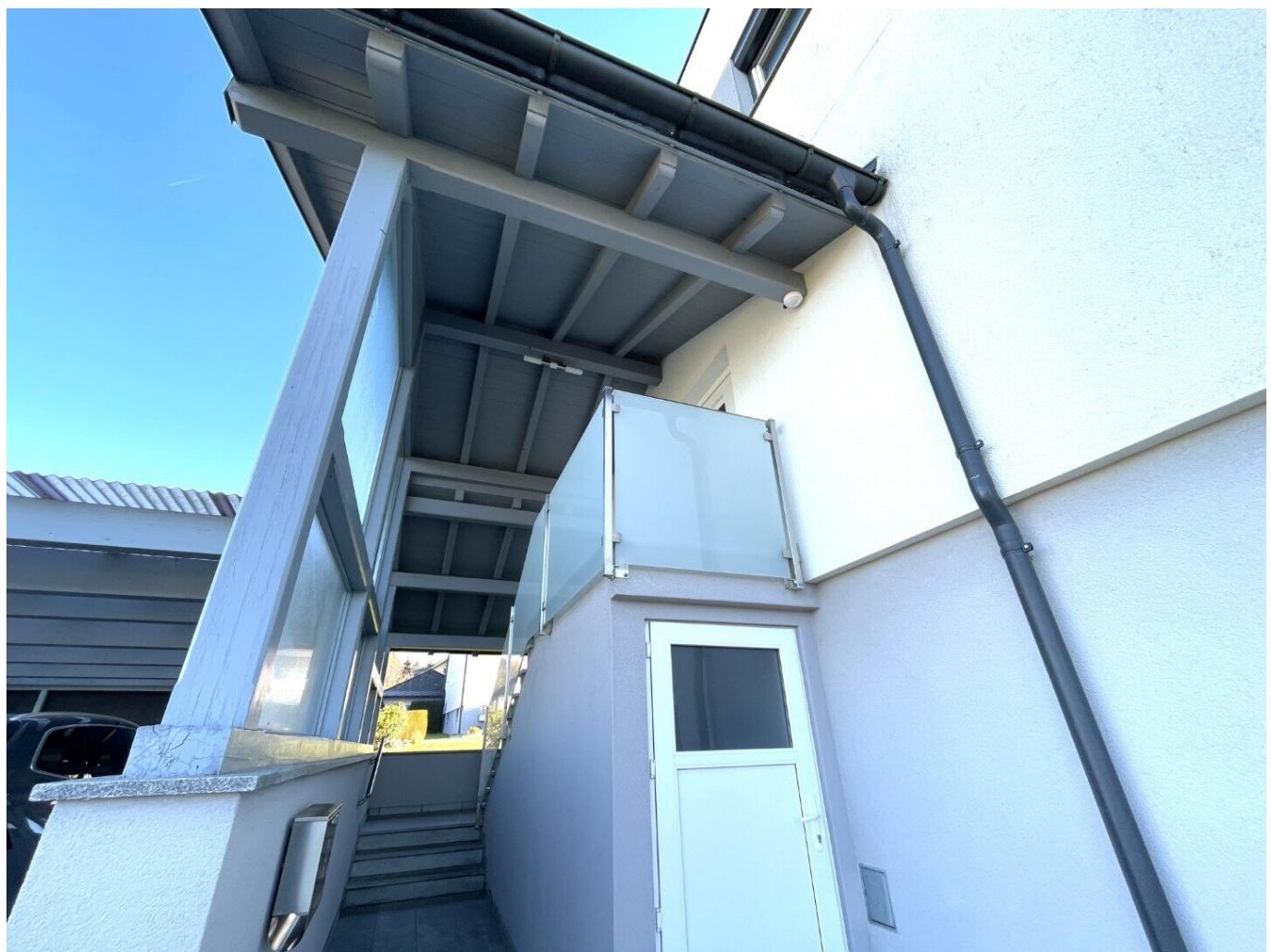
### Mag. Vita Toth

WirtschaftsService Immobilien  
Schießstättgasse 4  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 64530  
H 069919753561  
F +43 2635 64730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



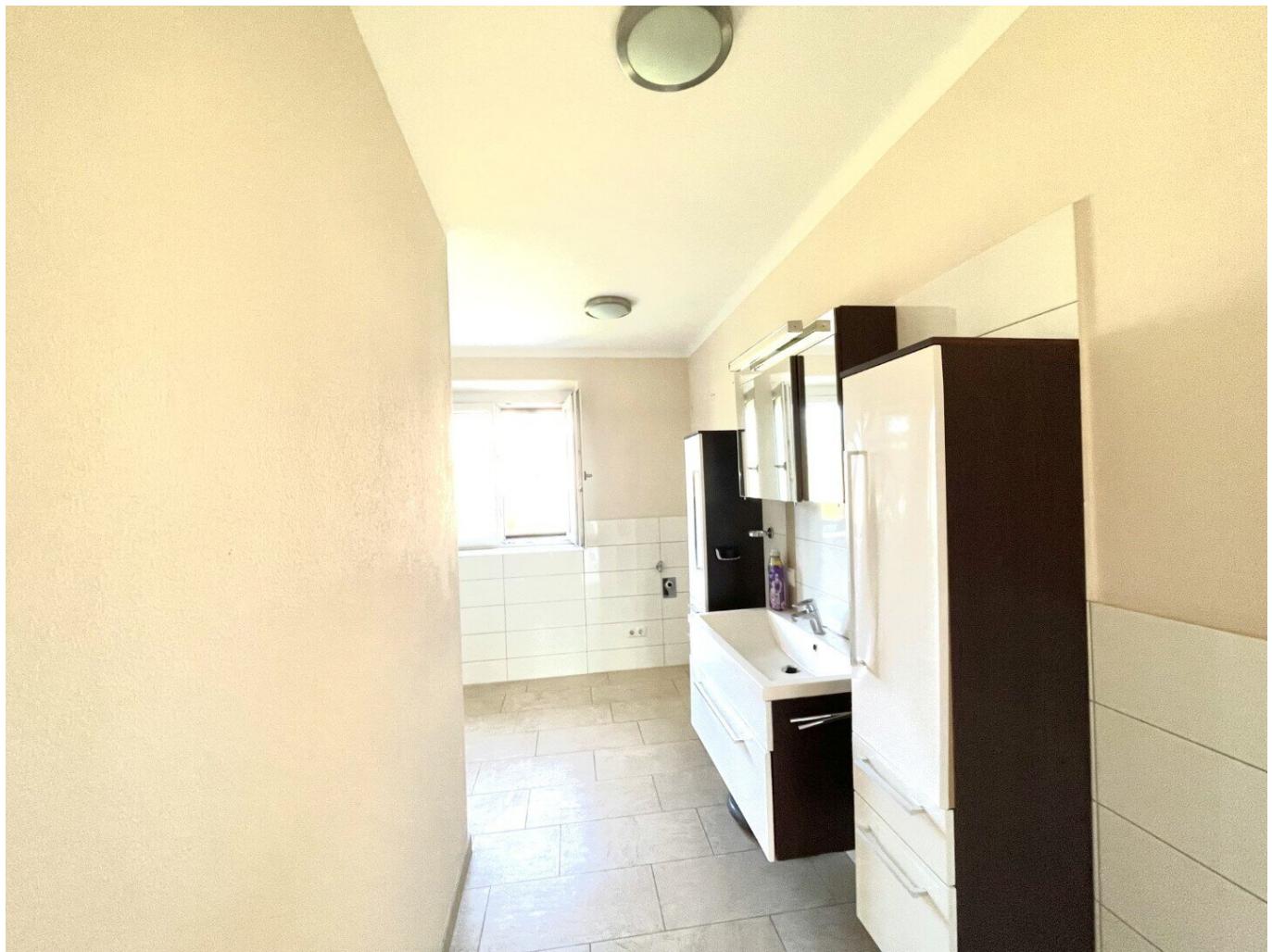


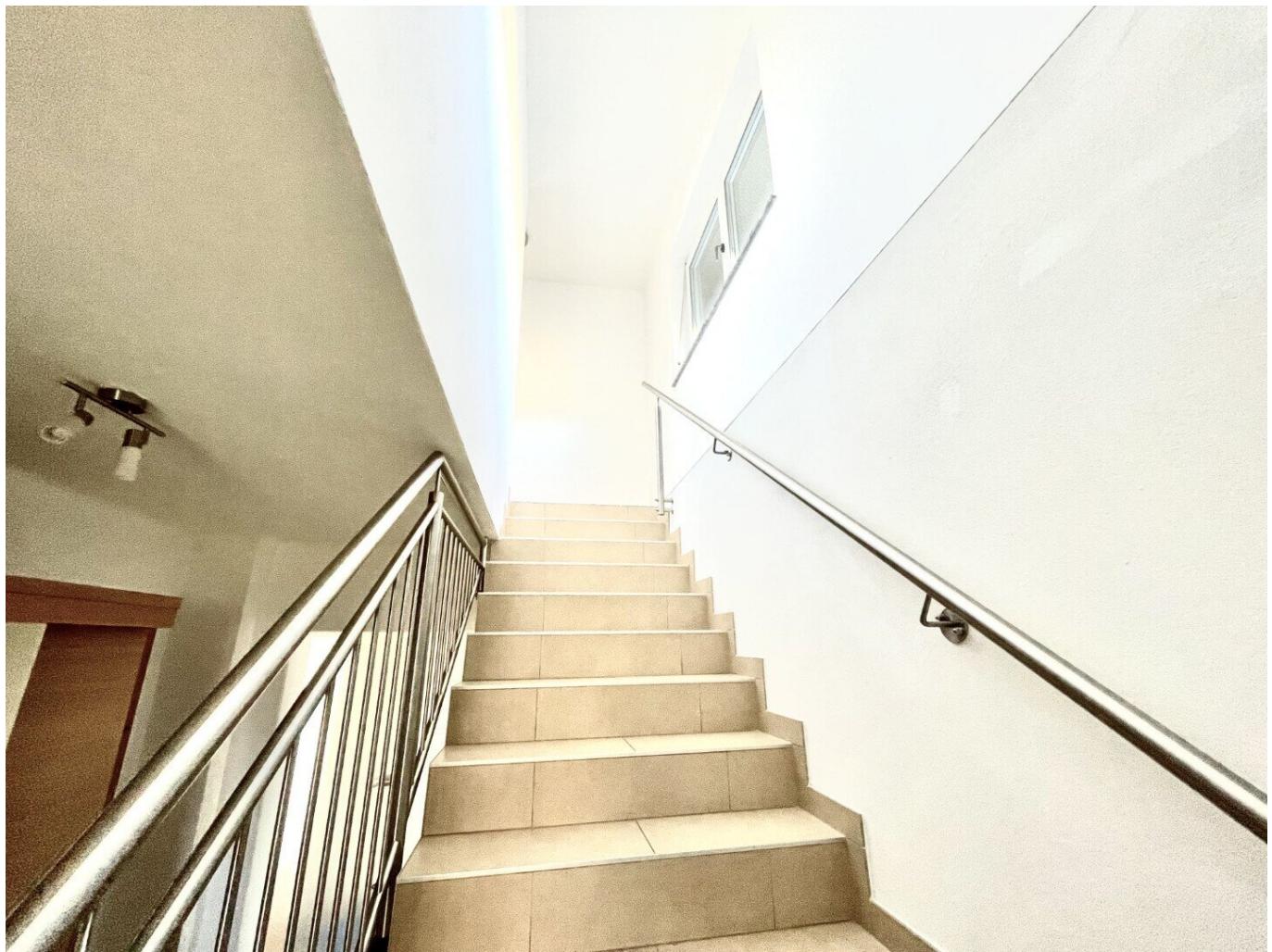


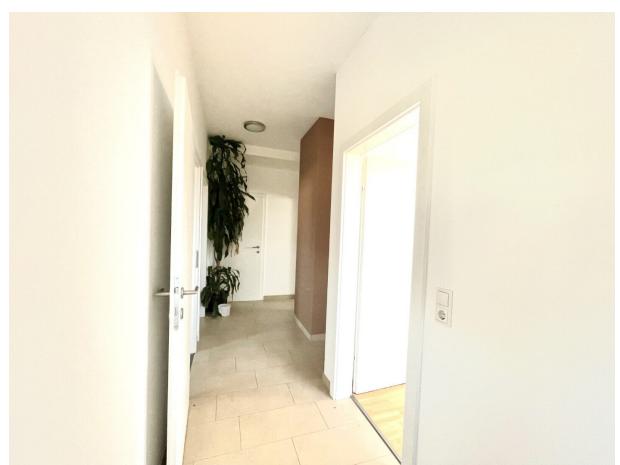




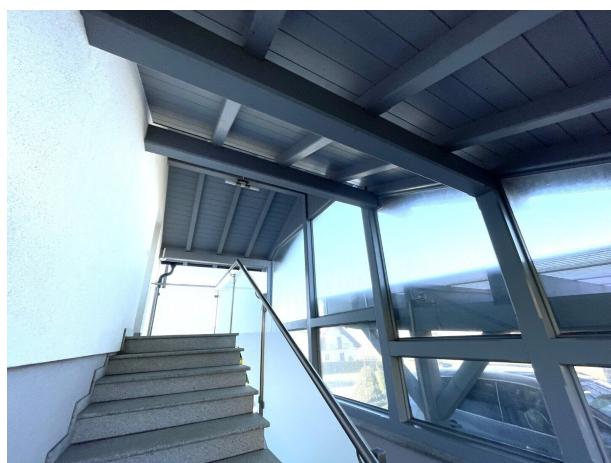


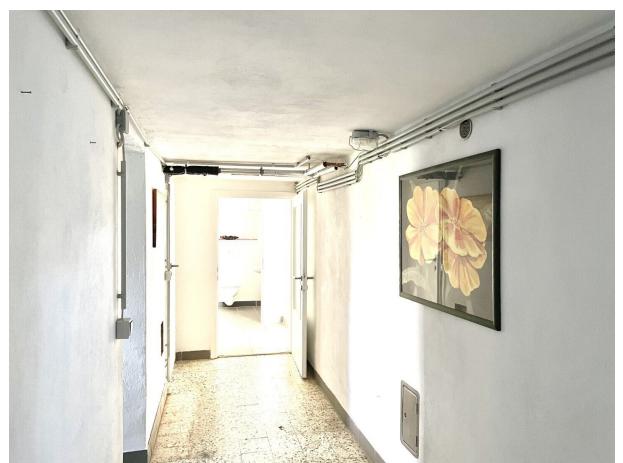
















# Objektbeschreibung

Sie suchen eine Immobilie mit modernem Touch in sonniger Lage und traumhafter Fernsicht für sich und Ihre Familie, zum Leben und Arbeiten! Sie träumen vom eigenen Garten, mit überdachtem Grillplatz, wo Sie mit Familie und Freunden Partys feiern, chillen, in lauen Sommernächten Sonnenuntergänge und den Sternenhimmel genießen können! Sie wünschen sich endlich Platz für einen Swimmingpool oder einen Schwimmteich zu haben! Sehr gelegen kommt Ihnen auch ein Wintergarten, von dem aus Sie in den Wintermonaten die Natur ins Haus holen und die Sonne genießen können!

Hier haben Sie Ihr eigenes Paradies mitten im Kur- und Thermenort Bad Waltersdorf in der Golf- und Thermenregion, umgeben von Grün mit einer sehr guten Infrastruktur für Jung und Alt!

## Highlights auf einen Blick:

**\*Traumhafte sonnige Aussichtslage** mitten im Kur- und Thermenort, wo Sie romantische Sonnenauf- und -untergänge genießen können. Bei Vogelgezwitscher aufwachen, den Tag mit einer Tasse Kaffee und den ersten Sonnenstrahlen genießen, den Blick in die Ferne schweifen lassen und am Abend mit märchenhaften Sonnenuntergängen und einem Glas Wein ausklingen lassen!

**\*Solide gebaute modern adaptierte Immobilie:** Mit der soliden Ziegelmassivbauweise im Erdgeschoss, der Holzriegelbauweise im Obergeschoss und der Dachdeckung mit qualitativ hochwertigen Dachziegeln steht dieses Haus für Langlebigkeit und Beständigkeit.

**\*Loftähnliche, sehr große Räumlichkeit** mit Parkettboden, Schwedenofen, Küchenbereich und angrenzendem **Wintergarten**: Hier können Sie Lebenskomfort und das Gefühl, mit der Natur verbunden zu sein, genießen. An kalten Wintertagen sorgt der Schwedenofen mit seinem Sichtfenster und der natürlichen Wärme für Geborgenheit und schafft eine einzigartige Atmosphäre. Der Holzparkettboden mit der Fußbodenheizung lädt zum Barfußgehen und Kinder zum Spielen ein.

**\*Zwei Eingänge:** Der Haupteingang im ersten Stock sowie ein gartenseitiger ebenerdiger Eingang im Erdgeschoss, wo sich die Kellerräumlichkeiten mit der Heiztechnik sowie einer Sommerküche und dem Extra-WC befinden, sind sehr praktisch und ermöglichen, den Garten bequem mitzubenutzen.

**\*Doppeltverglaste Kunststofffenster** mit überwiegend Außenrollen und Insektenschutz sorgen für ein optimales Raumklima frei von jeglichen Insekten.

\***Fußbodenheizung** in allen Räumen mittels Zentralheizung mit Öl sorgt für Lebenskomfort und lädt ganzjährig zum Barfußgehen ein.

\***Voll Unterkellert** mit ebenerdigem Gartenausgang;

\***Solaranlage** für die Warmwasseraufbereitung;

\*Das **Doppelcarport** mit angrenzendem überdachten Außentreppenaufgang mit Steinfliesen und dem Treppengeländer mit der Poolumrandung lässt Sie trockenen Fußes Ihre Einkäufe ausladen und geschützt vor Regen in Ihre Wohnräume gelangen.

\*Die **Garage** bietet einen weiteren Stellplatz für einen PKW und eignet sich auch als Aufbewahrungs-, Lager- und Hobbyraum.

\*Der **eingefriedete Garten** ist pflegeleicht angelegt und ein wahres Paradies. Der überdachte Grillplatz, im Design einer modernen **Gartenlaube**, spendet an heißen Sommertagen Schatten und gleichzeitig auch Schutz vor Regen. Mit Freunden und der Familie grillen, Feste feiern, chillen, kreativ arbeiten, einen Spielbereich für die Kinder gestalten, einen Schwimmteich oder Pool anlegen, Hochbeete und Naschgarten anlegen, ... lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf.

\*Das **Gartenhäuschen** bietet genügend Stauraum für Sommergartenmöbel und Werkzeug.

\***Generalsanierung** und **Umbau** ca. 2010, letzte Sanierungsarbeiten ca. 2025;

### Rundgang durchs Haus:

#### Erster Stock:

\***Vorzimmer**;

\***Erstes Zimmer: Loftähnlicher sehr großer Raum** mit traumhaftem Fernblick und Zugang zum Wintergarten durch drei Doppelbalkontüren; Hier befinden sich der **Wohn-, Ess-** sowie der **Küchenbereich** mit der Kochinsel mit Touchscreen Herdplatte, dem Dunstabzug und der Küchenzeile mit zusätzlichem Fenster sowie dem Zugang zum

\***Abstellraum**; Dieser eignet sich hervorragend zur Lagerung von Lebensmitteln, Vorräten, Küchengeräten und Reinigungsutensilien.

\***Wintergarten**: Angrenzend an den lofähnlichen sehr großen Raum liegt der sonnenlichtdurchflutete Wintergarten mit traumhaftem Fernblick über Bad Waltersdorf bis zu den Ausläufern des Wechselgebirges. Hier können Sie einen zusätzlichen Wohnraum gestalten.

**\*Zweites Zimmer:** Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer;

**\*Erstes Badezimmer** mit Dusche und Waschbecken;

**\*Extra WC;**

**Dachgeschoss:**

**\*Vorzimmer:** Das zentral gelegene Vorzimmer bietet Zugang zu allen Zimmern im DG:

**\*Erstes Zimmer;**

**\*Zweites Zimmer;**

**\*Drittes Zimmer;**

**\*Badezimmer** mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC;

**\*Abstellraum;**

**\*Dachboden;**

**Ebenerdiges Kellergeschoß mit Gartenzugang:**

Vom Treppenhaus gelangt man in das Kellergeschoß mit dem I-förmigen

**Vorzimmer**, von welchem Sie die insgesamt **drei Zimmer**, das **Extra-WC**, den **Technik-/Heizraum**, den **Öltankraum** sowie die **Garage** begehen können. In einem der Zimmer befindet sich eine Sommerküchenzeile.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap