

Stilvoller Bungalow mit Raum für Leben & Ideen | Ein Ort zum Ankommen mit 200m² Nutzfläche



Gartenseite Süden

Objektnummer: 5597/374

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1975
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,00 m²
Nutzfläche:	197,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 176,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	667.000,00 €
Provisionsangabe:	

24.012,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denise Lauchard

Lauchard Immobilien e.U.
Fleischmarkt 1/6/12
1010 Wien







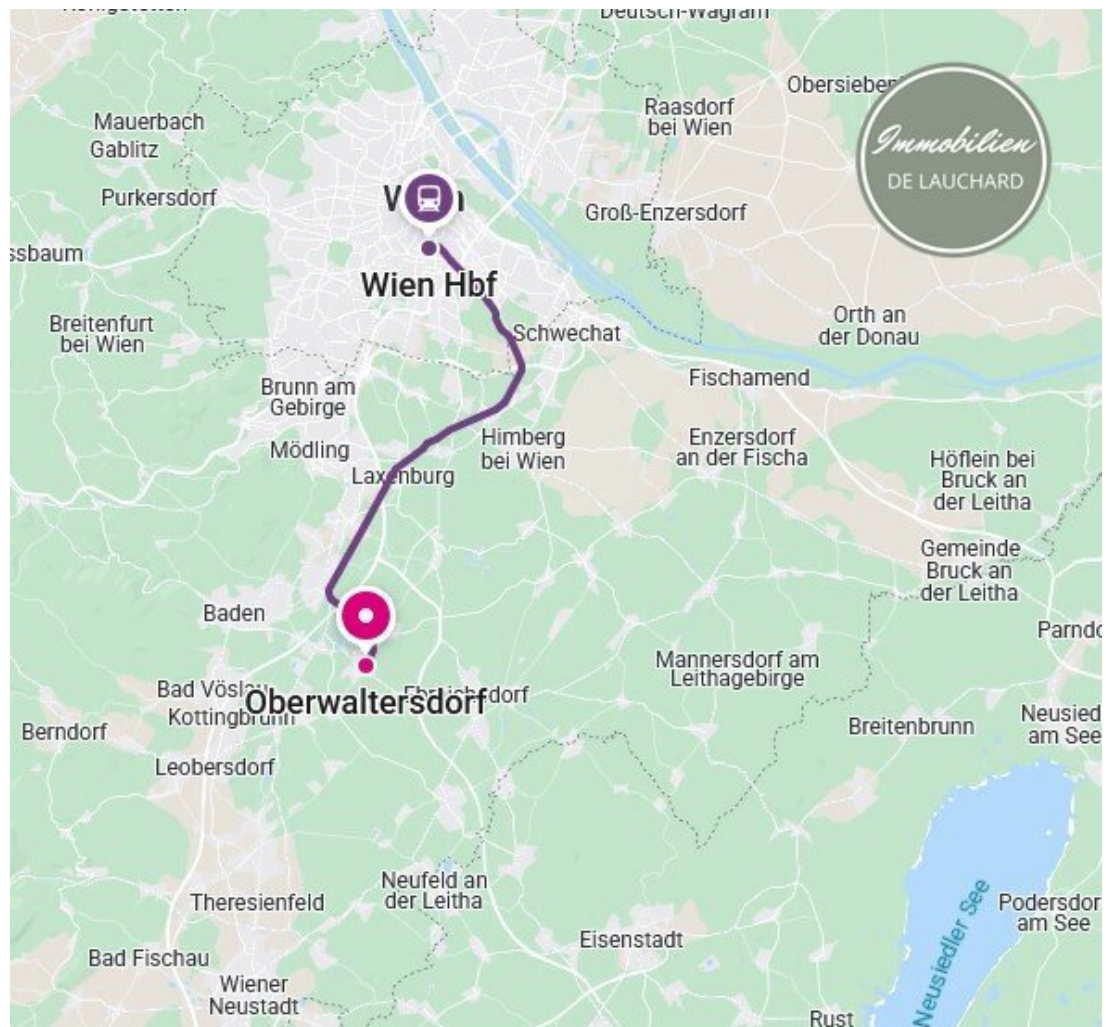














Objektbeschreibung

Bungalow mit Perspektive am Ortsrand von Oberwaltersdorf | Grundstückfläche 1669m² | Rohdachboden Familienresidenz mit Ausbaupotenzial & Fernblick

Diese schöne Liegenschaft erzählt von **gelebtem Familienglück** – von Jahren voller Wärme, gemeinsamer Mahlzeiten und sonnendurchfluteter Nachmittage auf der Süd-Terrasse. Nun öffnet sich die Tür für **neue Lebensentwürfe**: für **Familien**, die Raum für Entfaltung suchen, oder für **Paare**, die **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** stilvoll und großzügig vereinen möchten.

Der großzügige Bungalow mit rund **200 m² Nutzfläche** auf einer Ebene überzeugt durch seine durchdachte Architektur mit Panorama Blick in den Süden, klare Linien und ein harmonisches Raumgefühl. Ein **ausbaufähiger Rohdachboden** über die gesamte Hausfläche eröffnet zusätzliche Perspektiven – sei es für Wohnraumerweiterung, Atelier oder Homeoffice, oder **was Ihr Herz begehrt?**

Das Grundstück mit **1.669 m²** präsentiert sich äußerst gepflegt und weitläufig, mit **Südterrasse samt Holzkohlegrill, kleinerer Westterrasse, gepflegter Garage, Carport für zwei Fahrzeuge, Gartenhütte** und der Option, **einen Pool zu errichten**. Die **Ortsrandlage mit Fernblick bis zum Schneeberg** verleiht dem Ensemble eine besondere Ruhe und Weite.

Die Raumaufteilung ist funktional und elegant gleichzeitig: Vom **Windfang mit Garderobe** gelangt man in die zentrale Diele, von der aus sämtliche Räume sowie der Garten direkt begehbar sind. Die **großzügige Küche mit Essbereich**, der **Wohnraum mit Panoramafenstern, vier Zimmer**, ein **großes Badezimmer mit direktem Ausgang ins Freie**, ein **separates Gäste-WC, Speisekammer** und **Hauswirtschaftsraum** bieten Komfort auf hohem Niveau. Ein **Wellnessbereich** kann leicht geschaffen werden - wenn der Bedarf besteht.

Die **Gaszentralheizung** sorgt für effiziente Wärme, und der direkte **Zugang von der Garage ins Haus** garantiert Alltagstauglichkeit – auch bei Regen und Schnee.

Ein Zuhause mit Charakter, Charme und Potenzial – bereit für neue Geschichten.

Raumaufteilung & Eckdaten:

Wohnebene:

- Eingangsbereich: Windfang mit Zugang in den Wohnbereich sowie zu den Nutzräumen (Garage, Heizraum...)

- Diele
- Küche mit Essbereich
- Wohnraum mit Essbereich - Panoramafenster
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne, Dusch, WC (Ausgang ins Freie)
- Gäste WC (mit Handwaschbecken)
- Speisekammer
- Hauswirtschaftsraum
- Garage - Durchgang ins Haus möglich
- Heizraum (Gasheizung: Viessmann Vitodens 300, 26,3 kW)
- Lagerraum
- Carport
- 1669m² Grundstücksfläche (vermessen)
- geschlagener Brunnen

Rohdachboden (siehe Fotos)

- mit Eternit Doppeldeckung

Sonstige Infos:

- Der Grundriss ist ein schematischer Grundriss zur Orientierung
- Das Haus wird möbliert übergeben.
- Die Eigentümerin wohnt noch im Haus - eine Übergabe kann ca. 3 Monate nach Kaufvertragsunterzeichnung erfolgen

Schulen:

- Volksschule Oberwaltersdorf
- Mittelschule Oberwaltersdorf
- Pädagogisches Förderzentrum Oberwaltersdorf (Allgemeine Sonderschule)

Verkehrsanbindung:

- **Autobahnanschlüsse:**
 - **A2 Südautobahn:** über Traiskirchen oder Baden
 - **A3 Südostautobahn:** über Ebreichsdorf
- **Bundesstraße B210:** führt direkt durch Oberwaltersdorf
- **ÖBB-Regionalbahn (Aspangbahn):** Bahnhof Oberwaltersdorf direkt nach Wien

- **Nächste Busstation** 100m vom Haus

Kosten: Richtpreis € 667.000,-- der je nach Anfragesituation nach oben oder nach unten gehen kann.

Wir freuen uns darauf, **auf Ihre ANFRAGE per E-mail** zu erhalten - sehr gerne können wir danach telefonieren. Eine Zuordnung der Anfragen nach Namen ist äußerst hilfreich.

BESICHTIGUNGSTERMINE: nach **schriftlicher Anfrage** und telefonischer Terminvereinbarung (die Immobilie ist noch bewohnt).

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich **Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten** können. Vielen Dank für Ihr Verständnis. Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten im Zuge Ihrer Anfrage auf der jeweiligen Immobilienplattform:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

(c) Lukas Merle - Property Photos GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <3.500m

Post <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap