

**OPEN HOUSE 6.12.! - Tolles Einfamilienhaus mit
ausbaubarem Dachgeschoß in versteckter Siedlungslage
wartet auf Sie!**



1f

Objektnummer: O2100167132
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	97,00 m²
Gesamtfläche:	181,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	98,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

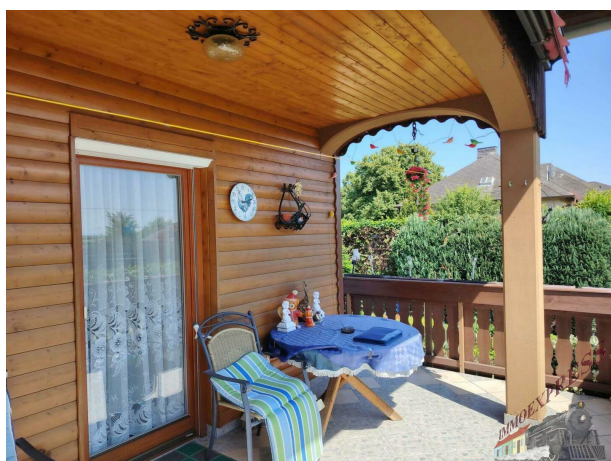
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Helmut Schuster

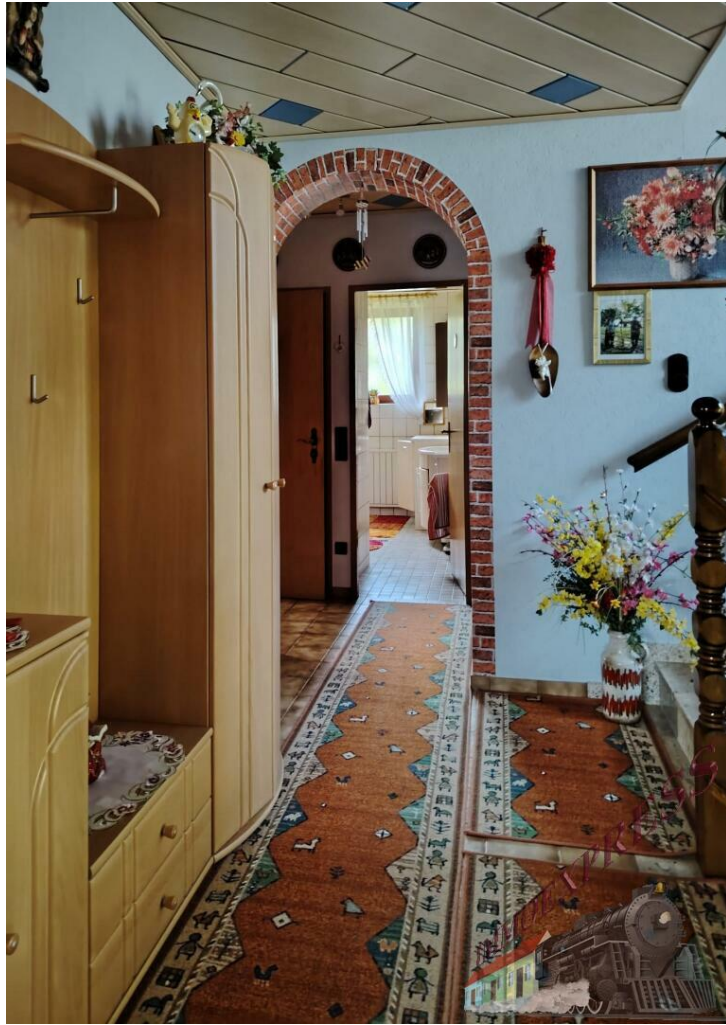
Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

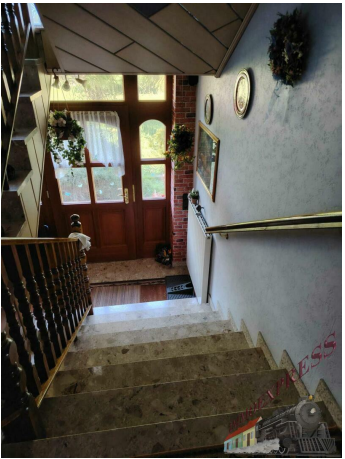


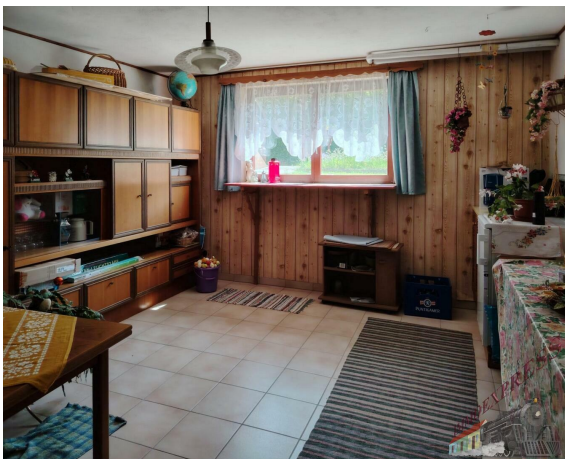














Objektbeschreibung

OPEN HOUSE - Besichtigung mit Einzelterminen, am Samstag, den 6.12.2025 !
Um Anmeldung wird gebeten!

Sie suchen ein Haus für Ihre Familie, wo Sie ohne große Investitionen sofort einziehen können? Einen schönen nicht einsehbaren Garten und Terrasse zum Ausspannen und eine günstige Verkehrslage (ca. 25km nach Wien)? Hier sind Sie richtig angekommen!

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Siedlungsgebiet in Oberwaltersdorf, Richtung Tattendorf. Es liegt in einer Sackgasse, in sonniger Lage. Der Garten ist sehr gepflegt, verfügt über eine Bewässerung und hat eine überschaubare Größe (Grundstück ca. 674m²). Hinter dem Haus besteht die Möglichkeit einen Pool anzulegen. Im Außenbereich gibt es ein kleines Gartenhaus.

Das Haus BJ ca. 1980 ist ein Massivhaus und ist voll unterkellert. Es besitzt ein optisch schönes Walmdach. Aufgeteilt auf ca. 97m² Wohnfläche befinden sich im EG vier Zimmer sowie Küche mit Essbereich. Im Dachgeschoß gibt es die Möglichkeit auf ca. 60m² weitere 1-2 Zimmer nach den eigenen Vorstellungen zu errichten.

Die vorhandenen Kunststofffenster sind 2-Scheiben isolierverglast und besitzen **elektrisch gesteuerte Außenjalousien**. Vom Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer erreicht man die südseitige Terrasse. Die Küche ist mit allen Geräten ausgestattet und bietet viel Platz in Kombination mit der Essecke. Beheizt wird das Haus mit einer Gasheizung und Radiatoren. Alternativ kann auch mit einem Holzkessel geheizt werden.

Achtung: je nach den individuellen Bedürfnissen kann das Haus vollmöbliert übergeben werden, oder aber unmöbliert (leergeräumt).

Für die Bewässerung im Garten gibt es einen eigenen Brunnen im Keller (Pumpe).

Raumaufteilung:

Erdgeschoß (ca.97m²): Stiege, Vorraum, Wohnzimmer ca. 20m², Küche mit Essbereich (ca. 17m²), Schlafzimmer (ca. 15m²), Kinderzimmer (ca. 17m²), Arbeits/Kinderzimmer (ca.16m²), Bad mit Badewanne und Dusche, WC.

Dachgeschoß: aktuell als Lagerraum genutzt, ca. 60m² stehen zur Verfügung für einen individuellen Ausbau.

Keller (ca.98m²): Garage (ca. 16,5m²), Heizraum, 3 große Kellerräume.

Am Grundstück ist Platz für 2 KFZ-Abstellplätze. Vor dem Grundstück gibt es noch weitere Parkmöglichkeiten.

Umgebung: In ca. 20 Auto-Fahrminuten ist die Stadtgrenze Wien erreichbar. Der Bahnhof Oberwaltersdorf (Aspanglinie) ist ca. 1,5km entfernt. Eine Busstation liegt in unmittelbarer Nähe. Die Marktgemeinde Oberwaltersdorf mit seiner kompletten Infrastruktur bietet Ihnen alle

Möglichkeiten für das tägliche Leben.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.