

2442 Unterwaltersdorf | Haus | Objektnummer: 1642

Familienhaus mit herrlichem Pool, großzügigem Garten bei Ebreichsdorf!



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

| sm@mm-immo.at

| www.mm-immo.at

Familienhaus mit herrlichem Pool, großzügigem Garten bei Ebreichsdorf!



Beschreibung

Familienhaus mit herrlichem Pool und großzügigem Garten bei Ebreichsdorf!

Es handelt sich um ein schön gelegenes, ca. 155m² großes Einfamilienhaus mit 5 Zimmer, zuzüglich Kellerräume, Garage, Abstellräumen, somit gesamten ca. 254m² Nutzfläche, eingebettet auf einem ca. 1007m² großen Grundstück, in einem amtsphärisch aufwendig gestalteten Gartenbereich mit einem 4.8m großen Pool mit Salzwasseranlage in Unterwaltersdorf - ca. 2km entfernt von Ebreichsdorf, mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung nach Wien. Das Haus - ursprüngliches Baujahr 1961, erweitert ab 2012, wurde aufwendig bis 2025 saniert und umfasst:

Erdgeschoss ca. 117m²:

- Windfang- Eingang
- Vorraum zentral
- Küche mit Ausgang zum Garten und Abstellraum
- Schlafzimmer ca. 17m²
- großzügiges Wohnesszimmer ca. 34m²
- Wirtschaftsraum
- Gästetoilette
- Bad mit Dusche, Wanne, Waschbecken, Toilette, Fenster
- Gang mit Stiegenaufgang ins Obergeschoss

Obergeschoss ca. 37m² zuzüglich Abstellräumen:

- Zimmer ca. 20m²
- Zimmer ca. 16m² mit Ausgang auf das gartenseitige Dach
- Stauräume

Keller ca. 50m²:

- Lagerräume

- Technikraum

Grundstück ca. 1007m²:

- Garten mit 8x4 Salzwasserpool
- Terrasse großzügig mit offenem Pavillon
- Beete für Blumen und Kräuter
- Garage ca. 30m²
- Abstellraum
- Abstellraum
- Autoabstellplatz

Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung, Fenster 3-fach Verglasung, elektrische Außenrollläden unterputz, Wärmedämmverbundsystem, 16m Hochbeete, 8x4m Pool mit Salzwasseranlage und integrierter Liegeplatz (2021), Vorbereitung für Ladestation Elektroauto, Energieverbesserungsmaßnahmen 2021

Die gesamten Kellerwände im Außenbereich wurden freigelegt, verspachtelt, mit Botament Reaktivabdichtung 2K RD2 The Green komplett abgedichtet, mit Capatect Sockeldämmplatten 1000x500x100mm isoliert, anschließend mit einer Noppenbahn verkleidet und zum Schluss noch mit einem Drainagerohr DN100 versehen welches in einen extra Sickerschacht mündet und mit Rollschotter aufgefüllt, um Regenwasser von den Kellerwänden komplett fern zu halten. Der Dachstuhl wurde aufgedoppelt um eine Isolierung von knapp 30cm zu realisieren mit anschließenden glasierten Tondachziegeln, die Elektrik komplett, die Wasserleitungen und die Heizung wurde komplett erneuert, ein Festbrennstoffkessel steht im Keller zusätzlich zur Gasheizung. Die Pooltechnik wird mit einem energiesparenden FU im 24/7 Betrieb versorgt und auch für die Pooltemperatur kann die Wärmepumpe per App gesteuert werden.

Einige wenige Arbeiten, die vor Allem beispielsweise die bessere Optik im Innenbereich des Windfangs betreffen, sind nicht ganz fertig gestellt.

Mit **öffentlichen Verkehrsmitteln** -Rex 92 bzw. S60- ist man **von Ebreichsdorf in ca.15 Minuten bzw. 23 Minuten in Wien Meidling - laut Fahrplan.**

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafoth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

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.

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 1.007 m²
Wohnfläche: ca. 155 m²
Nutzfläche: ca. 254 m²
Kellerfläche: ca. 50 m²

Zimmer: 5
Bäder: 1
WCs: 2
Keller: 1
Terrassen: 1

Nutzungsart: Wohnen
Eigentumsform: Alleineigentum
Heizung: Zentralheizung

Lagebewertung: gut
Bauart: Neubau
Baujahr: 1961
Letzte Sanierung: 2021

Energieausweis
HWB: 61 kWh/m²a
fGEE: 1

Ausstattung

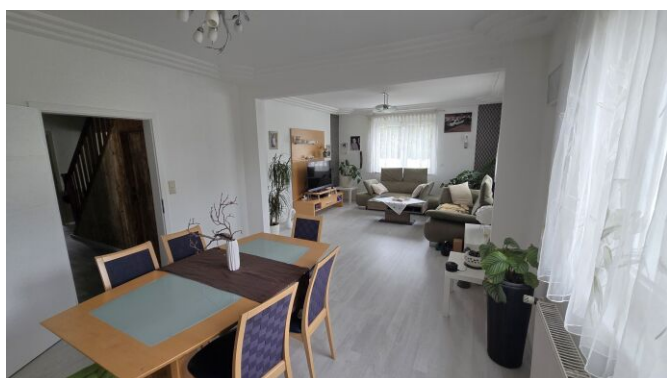
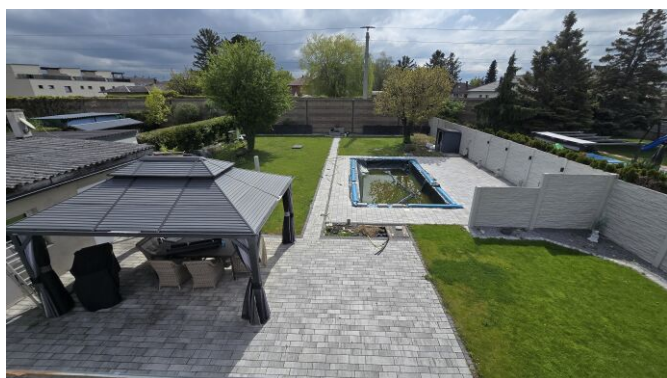
Befeuerung: Gas

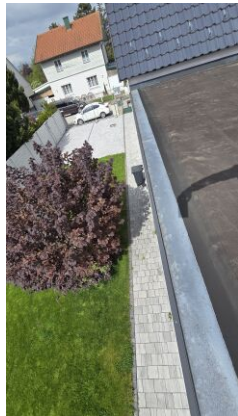
Preisinformationen

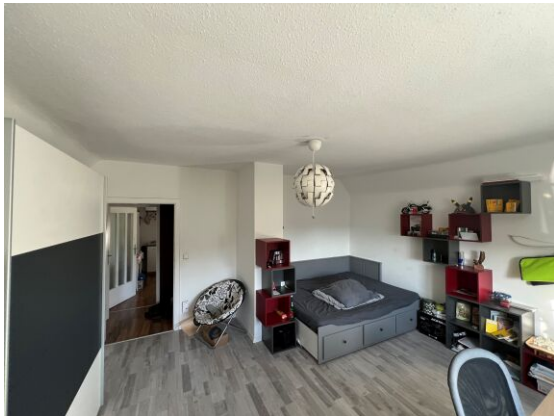
Kaufpreis: 690.000,00 €

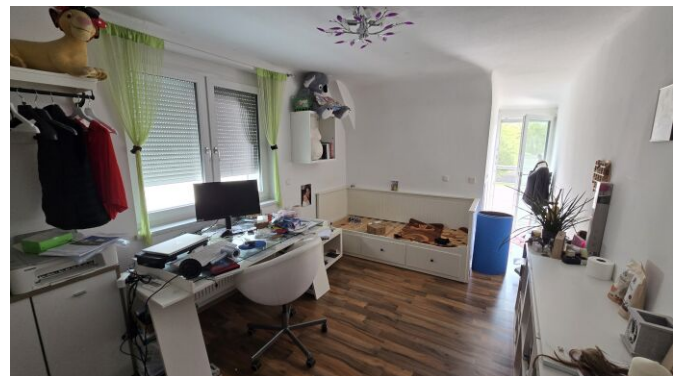
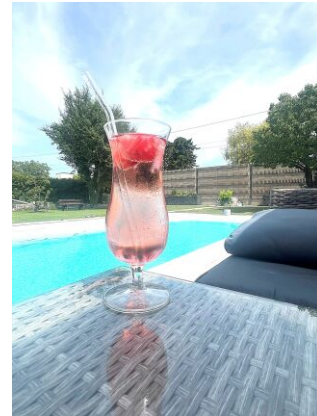
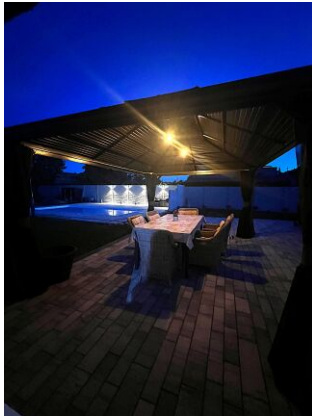
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

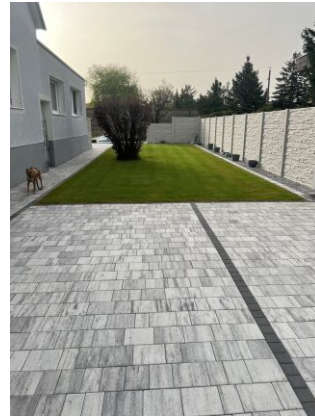
Weitere Fotos





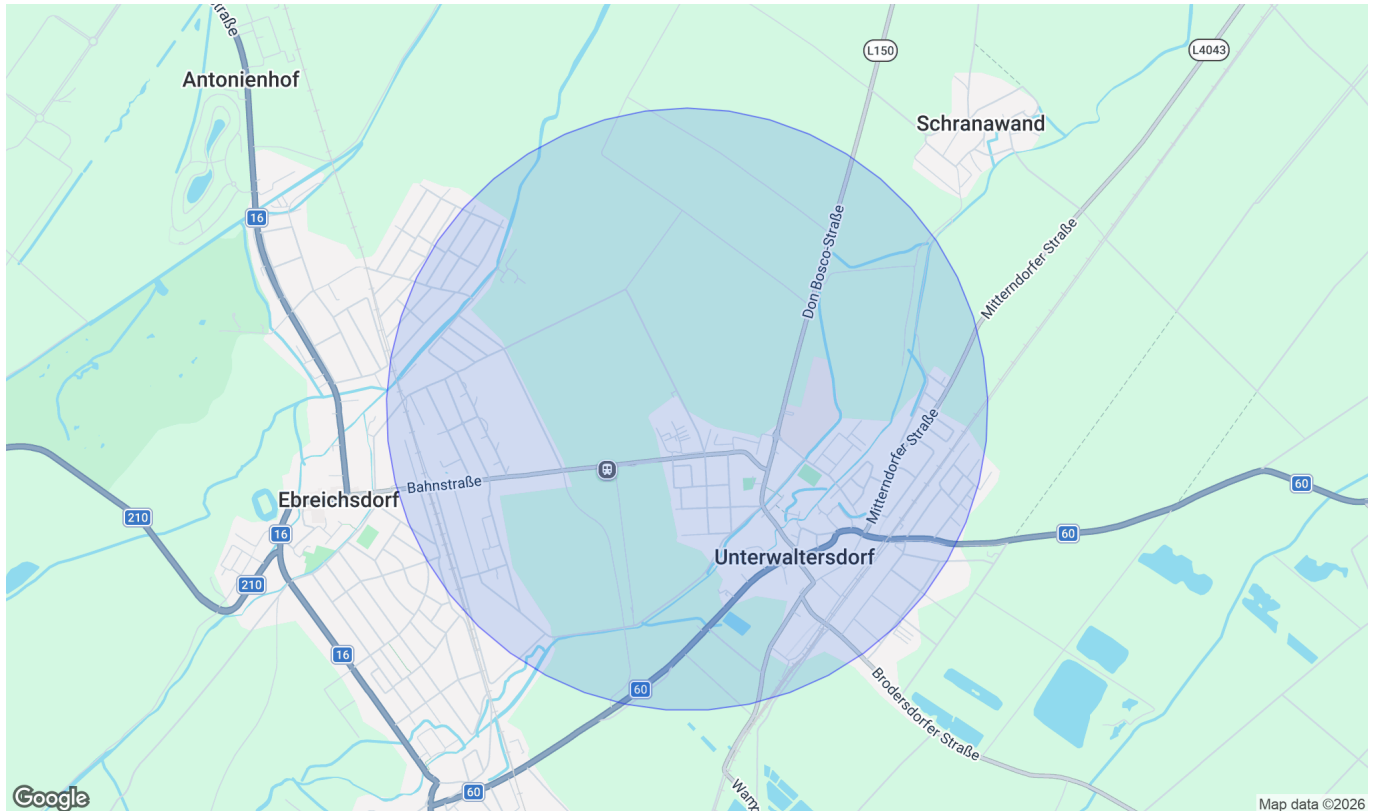






Lage

2442 Unterwaltersdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	9.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	5.500 m

Kinder & Schulen

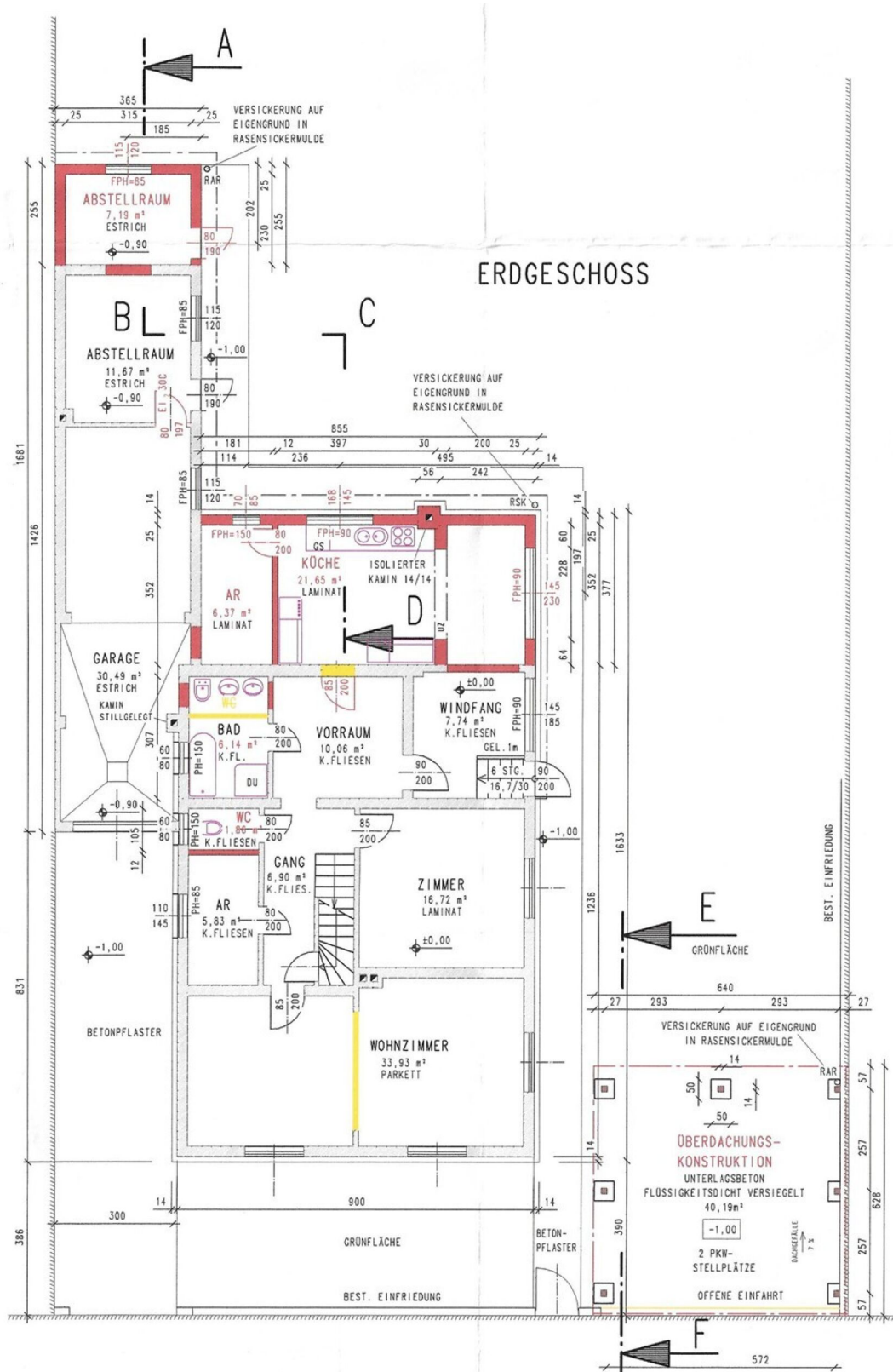
Kindergarten	1.000 m
Schule	1.000 m

Sonstige

Bank	3.000 m
Geldautomat	3.000 m
Post	1.000 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



Plan

