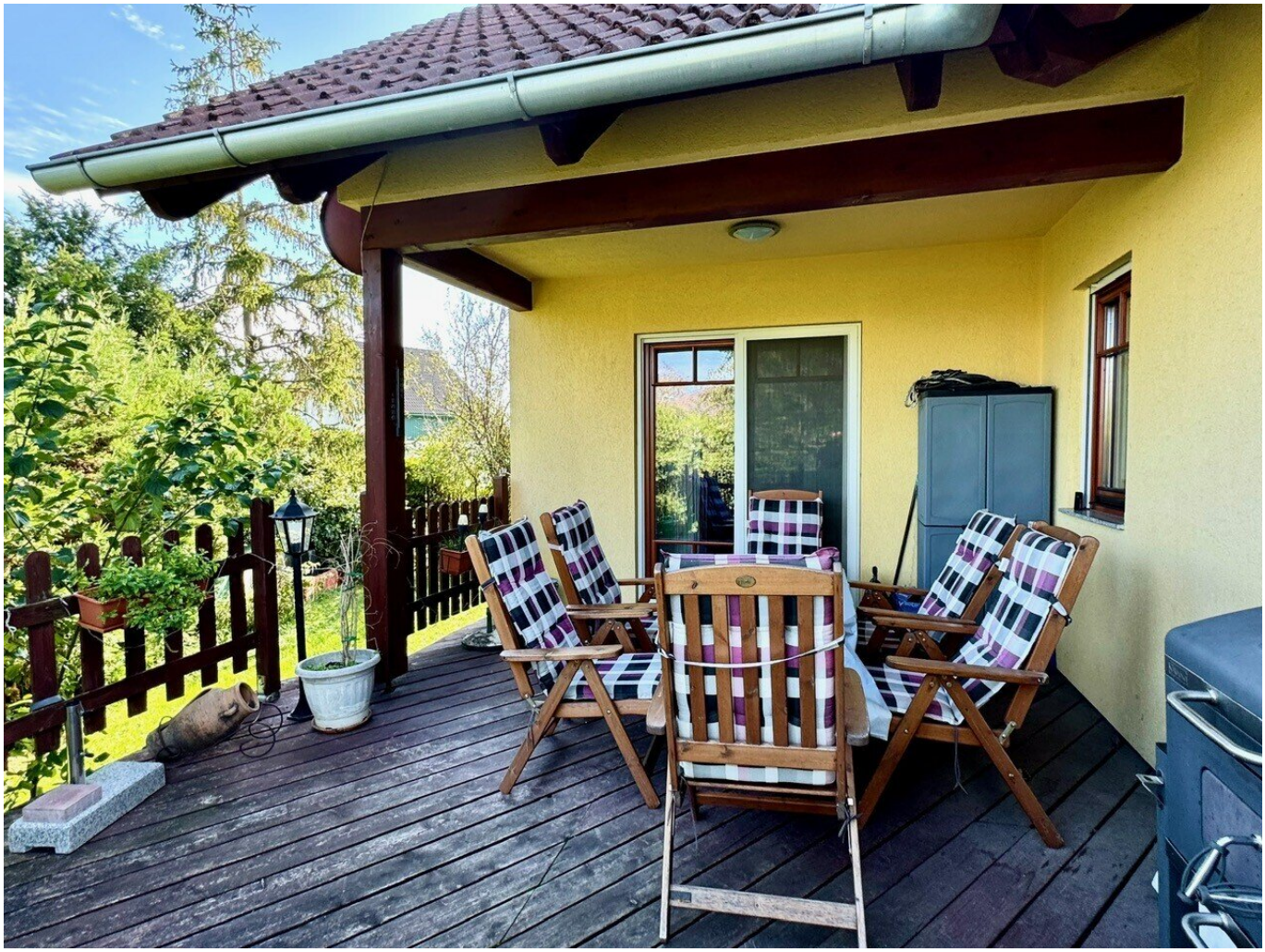
(REDUZIERTER PREIS!)* IDYLLISCHES EINFAMILIENHAUS MIT HERRLICHEM GARTEN IN GROSS-ENZERSDORF: RUHIGE LAGE NAHE WIEN MIT VIELEN EXTRAS UND AUSBAUPOTENZIAL!



Objektnummer: 2442

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Oberhausen
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,59 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	676,00 m²
Keller:	80,46 m²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	449.000,00 €

Provisionsangabe:

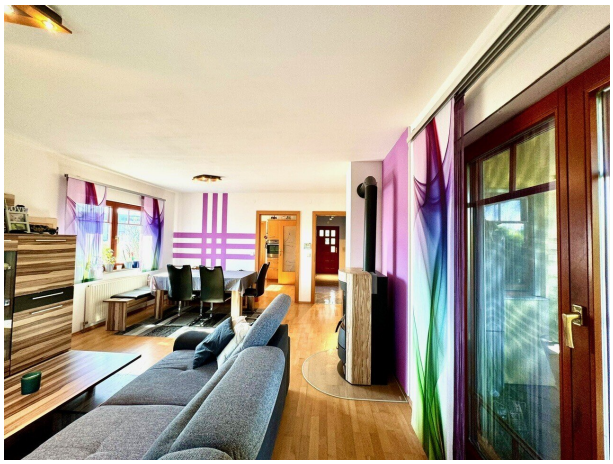
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

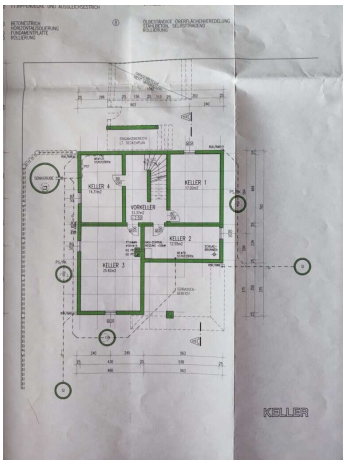
Ihr Ansprechpartner

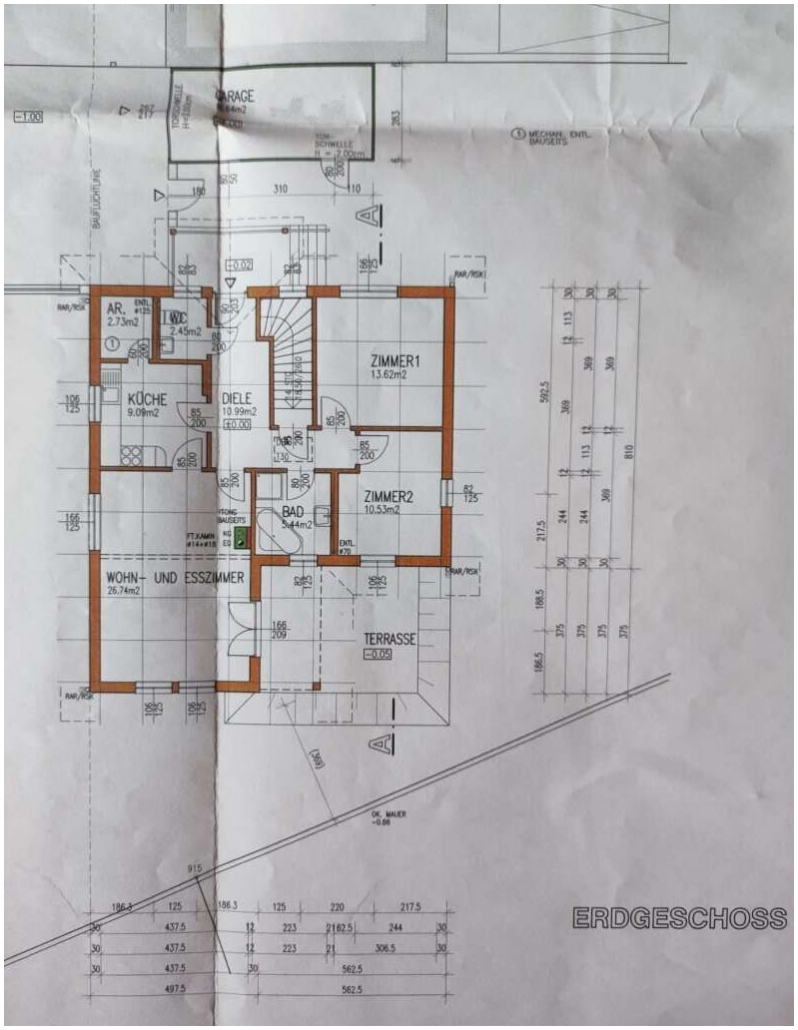
Immobilien Rabas

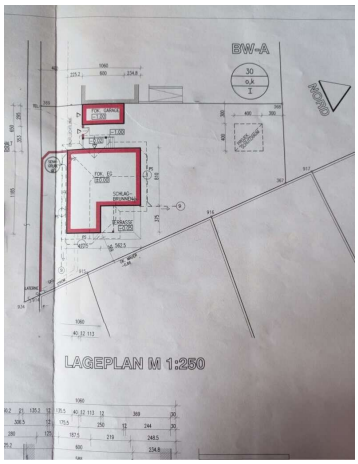
Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10-11
1190 Wien

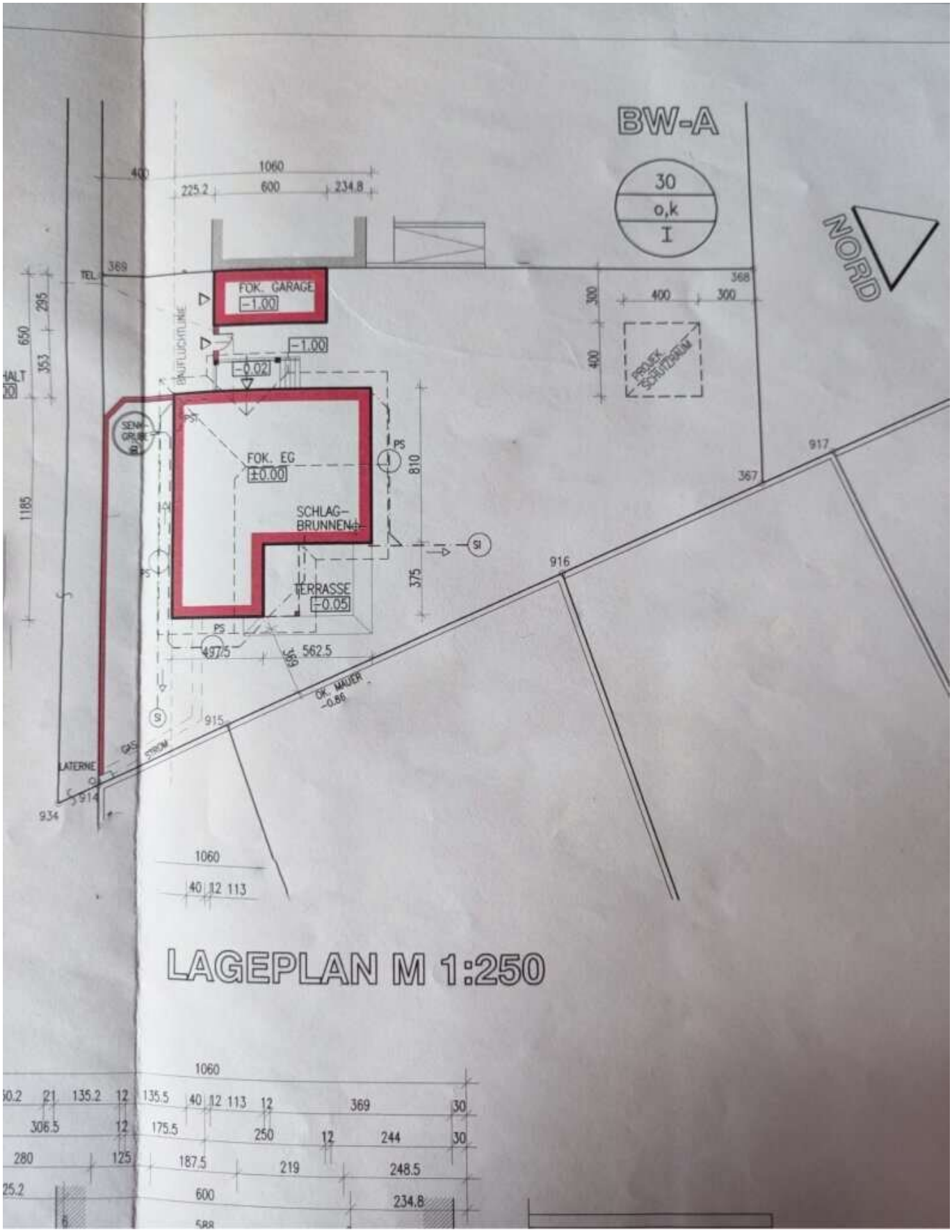
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




KELLER 4
KELLER 1
VORKELLER
KELLER 2
KELLER 3
KELLER


GARAGE
AR.
2.73m2
WC
2.45m2
KÜCHE
9.09m2
DIELE
10.99m2
ZIMMER1
13.62m2
ZIMMER2
10.53m2
BAD
3.44m2
WOHN- UND ESSZIMMER
26.74m2
TERRASSE
ERDGESCHOSS


B/W-A
LAGEPLAN M 1:250

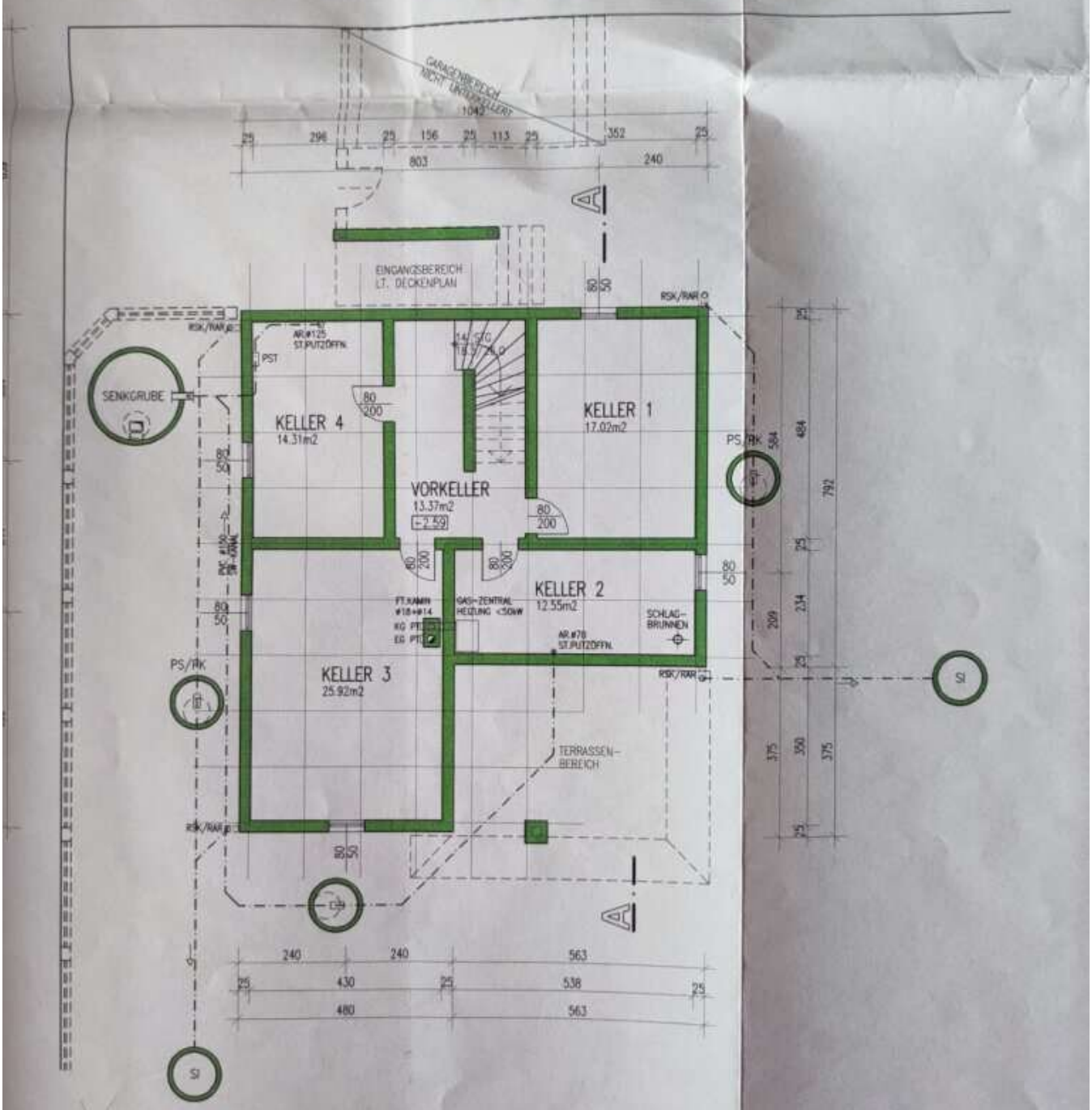

BW-A
30
o,k
I
NORD
1060
400
225.2
600
234.8
TEL
369
FOK. GARAGE
-1.00
-1.00
-0.02
BAUFLUCHTLINIE
SENK-GRUBE
FOK. EG
±0.00
SCHLAG-BRUNNEN
TERRASSE
-0.05
PS
810
375
497.5
562.5
OK. MAUER
-0.86
915
916
917
367
368
300
400
300
400
PROJEK. SCHUTZRAUM
650
295
353
1185
LATERNE
GAS
STROM
914
934
1060
40 12 113
LAGEPLAN M 1:250
1060
21
135.2
12
135.5
40 12 113
12
369
30
306.5
12
175.5
250
12
244
30
280
125
187.5
219
248.5
600
234.8

FT.KIPPENDECKE UND AUSGLEICHSESTRICH

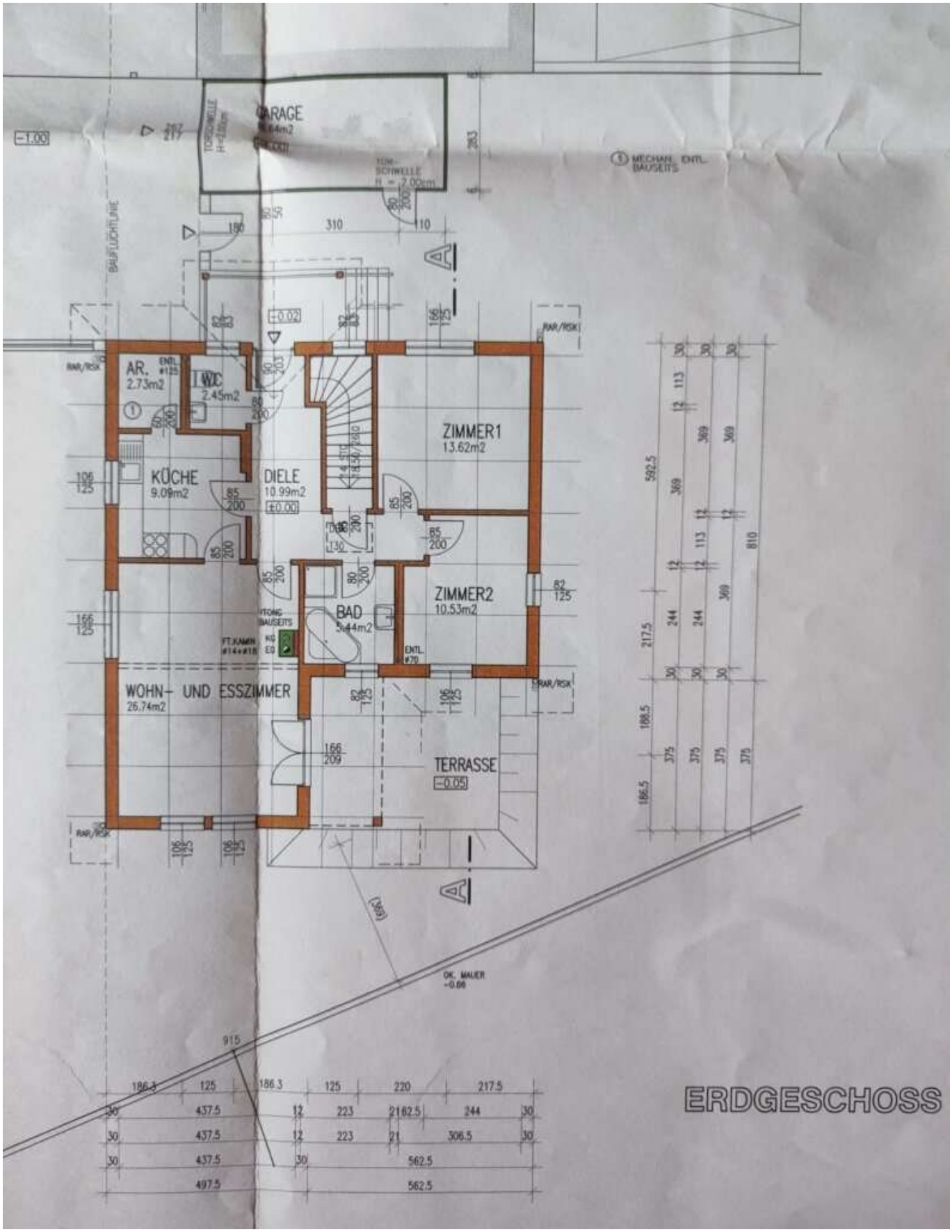
BETONESTRICH
HORIZONTALISOLIERUNG
FUNDAMENTPLATTE
ROLLIERUNG

⑧

ÖLBESTÄNDIGE OBERFLÄCHENVEREDELUNG
STAHLBETON, SELBSTTRAGEND
ROLLIERUNG



KELLER


GARAGE
AR.
2.73m2
WC
2.45m2
KÜCHE
9.09m2
DIELE
10.99m2
ZIMMER1
13.62m2
ZIMMER2
10.53m2
BAD
5.44m2
WOHN- UND ESSZIMMER
26.74m2
TERRASSE
BAUFLUCHTLINIE
MECHAN. ENTL. BAUSEITS
ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Ihr Traumhaus in Groß - Enzersdorf: Perfekte Symbiose aus Natur und Stadt

Stellen Sie sich ein Zuhause vor, das die Ruhe der Natur mit der Nähe zur pulsierenden Metropole Wien verbindet. Dieses einzigartige Haus in der Nähe zu Groß-Enzersdorf bietet genau das!

An der Grenze zu Wien, in ruhiger und grüner Lage in Oberhausen, wird dieses gepflegte Einfamilienhaus der Marke Hanlo mit traumhaftem Garten und vielen Extras verkauft. Das Haus wurde sukzessive saniert und besticht durch ein optimales Raumprogramm, Erweiterungspotenzial sowie Nachhaltigkeit dank hervorragender Dämmung und Energieeffizienz.

RAUMPROGRAMM

Auf ca. **82 m²** erstrecken sich:

- **Einladender Vorraum**
- **Geräumiges Badezimmer** mit Dusche und Badewanne
- **Separate Toilette**
- **Großzügiges Wohnzimmer**, das sich zur gemütlichen Terrasse öffnet und als Highlight mit einem **Schwedenofen** ausgestattet ist. Dieser sorgt nicht nur für eine behagliche Atmosphäre, sondern dient auch als zusätzliche Heizquelle und trägt zu einem nachhaltigen und energieeffizienten Wohnkonzept bei.
- **Voll ausgestattete Küche** mit angrenzendem Abstellraum / Speis und Waschmaschinenanschluss
- **Gemütliches Schlafzimmer**
- **Weiteres gut dimensioniertes Zimmer**, ideal als Büro, Schlaf- oder Kinderzimmer

Das Haus ist voll unterkellert (Ausführung in Dichtbeton), wurde soeben neu ausgemalt und beherbergt einen Technikraum, eine großzügige Werkstatt, ein gemütliches Stüberl sowie einen Relaxbereich mit Liegen und einer Infrarotkabine für entspannende Momente.

Zusätzlichen Gestaltungsraum für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume bietet der für den Ausbau vorbereitete **Dachboden** (ca. 60 m²), der sich großzügig, gemütlich und hell präsentiert und einen herrlichen Ausblick auf die begrünte Umgebung bietet.

Abgerundet wird das großzügige Raumangebot durch eine sehr geräumige Holzhütte, eine ebenfalls geräumige Garage sowie zwei weitere Stellplätze auf dem Hof.

HIGHLIGHTS:

- **Räume zentral begehbar**
- **Kamin (Schwedenofen)** als gemütliches Highlight im Wohnzimmer
- **Dachbodenausbau möglich** für zusätzliche ca. 60 m² Wohnfläche
- **Herrlicher Garten** und Terrasse
- **2 Autoabstellplätze** und **1 Garage** (ca. 18 m²)
- **Großzügiger Kellerbereich** (ca 80 m²) mit Werkstatt, Hobbyraum/Stüberl und gemütlichem Relaxbereich mit Infrarotkabine für entspannende Momente
- **Neuwertige Holzhütte** (2023) als Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum oder vielseitige Nutzung
- **Top-Infrastruktur**

Fazit: Mit seiner optimalen Aufteilung, den vielen Ausstattungsmerkmalen und dem Ausbaupotenzial bietet dieses außergewöhnliche Objekt ein einzigartiges Wohnerlebnis für anspruchsvolle Ruhesuchende, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnoase mit maximalem Erholungswert vor den Toren Wiens verzaubern!

Sehr gerne stehen wir für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet. Weiters weisen wir darauf hin, dass zwischen Vermittler:in und Auftraggeber:in ein wirtschaftliches/familiäres Näheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Polizei <4.000m
Post <3.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.500m
Straßenbahn <8.500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap