

**2 Häuser in ruhiger Wohnlage in Oberhausen – vielseitig  
nutzbar & erweiterbar**



**Objektnummer: 6352/2388**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Oberhausen
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Wohnfläche:	132,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 270,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,35
Kaufpreis:	369.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL EST.

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848

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

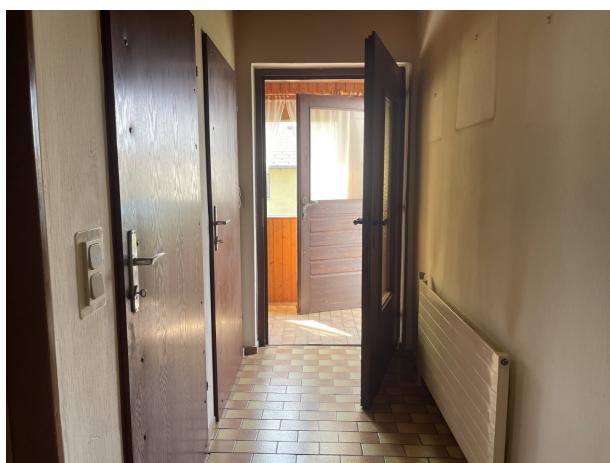
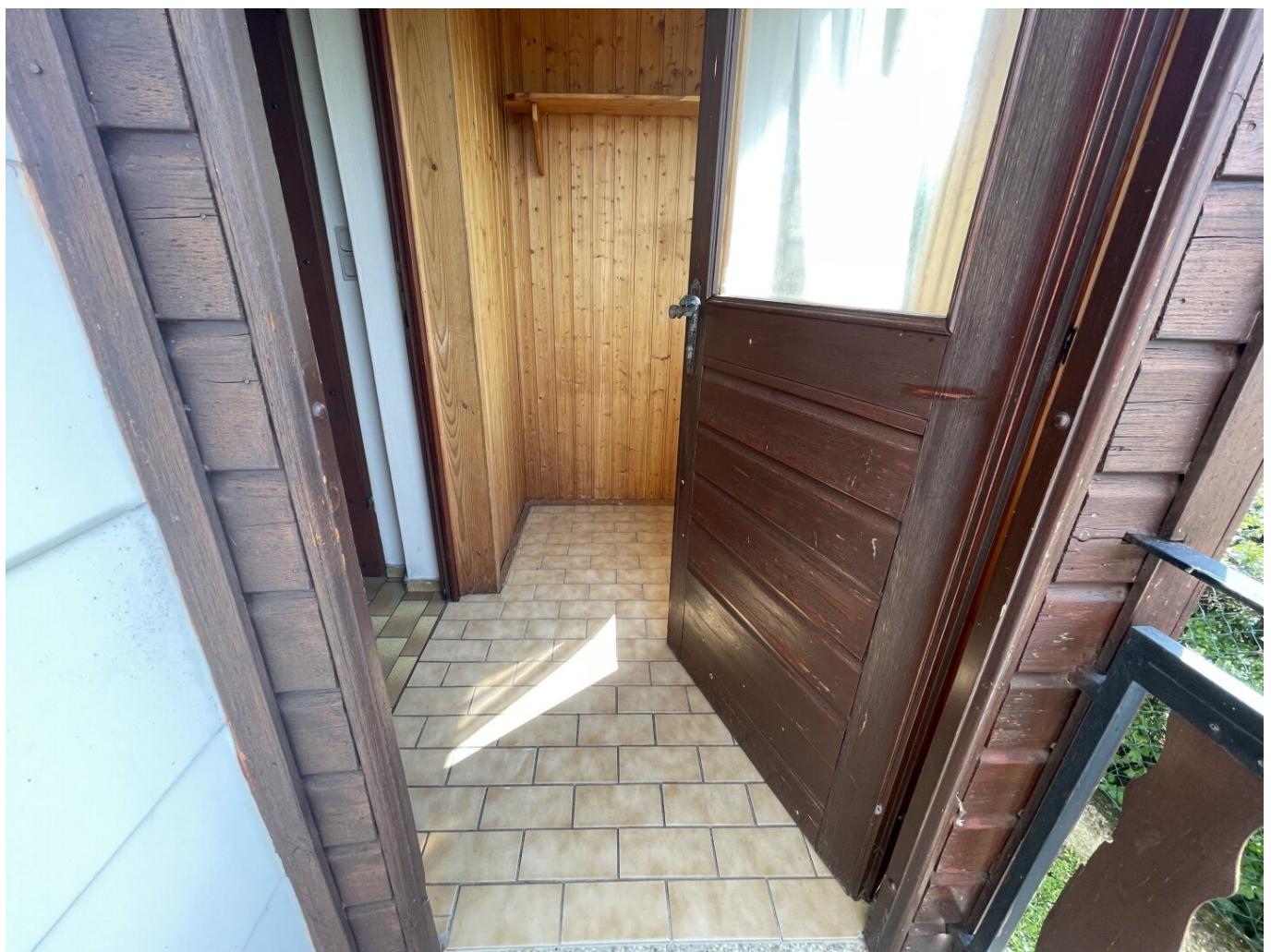






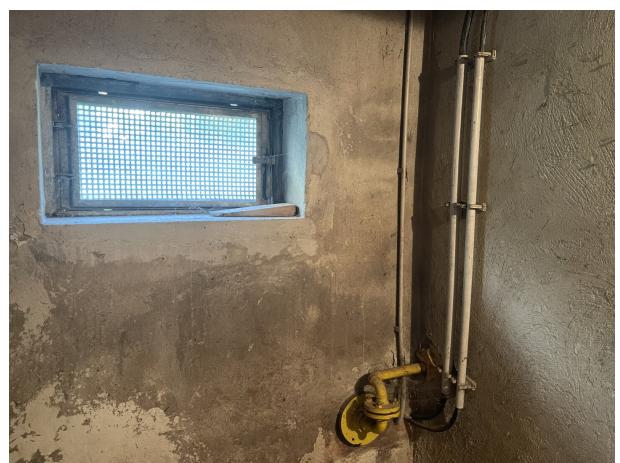


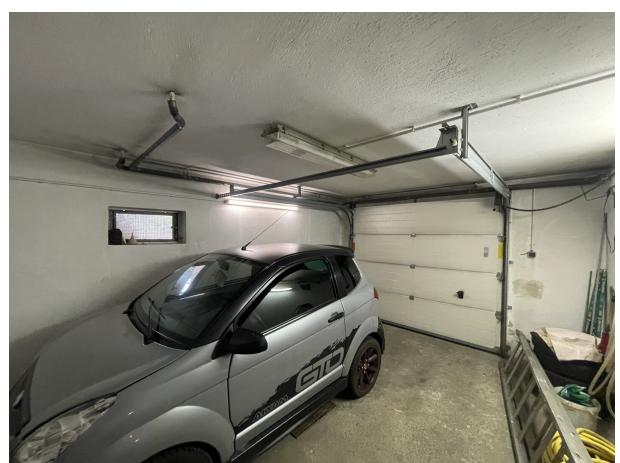
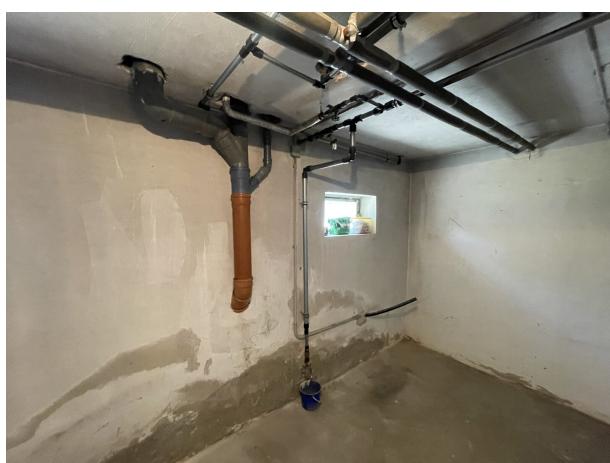


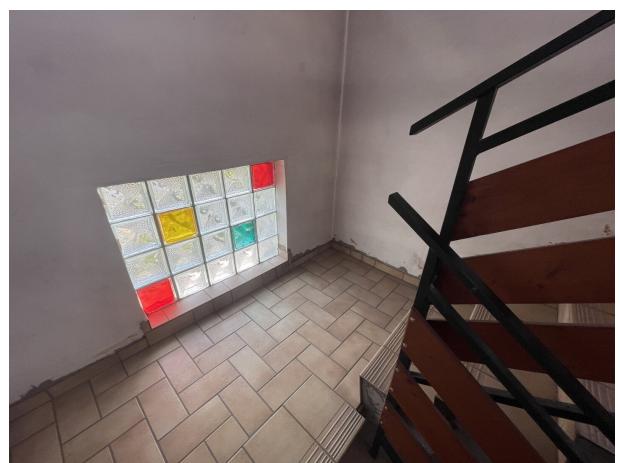
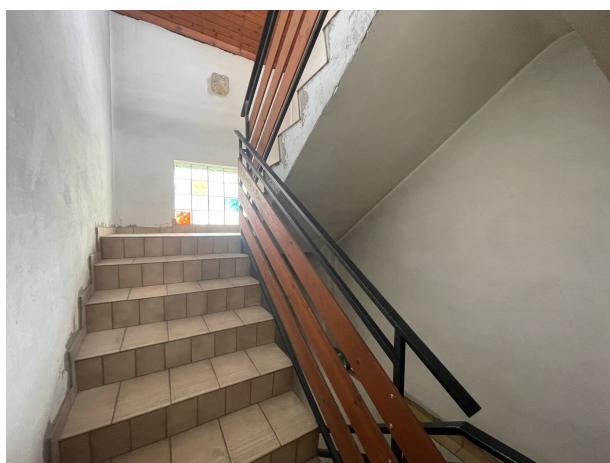


























Institut für med. Mikrobiologie und Hygiene Wien  
Währingerstr. 25a 1090 Wien  
Leitung: Mag. Dr. Alexander Indra

## GUTACHTEN

Das Wasser entspricht in dem überprüften Objekt im Rahmen des durchgeführten Untersuchungsumfanges den geltenden lebensmittelrechtlichen Vorschriften und ist zur Verwendung als Trinkwasser geeignet.



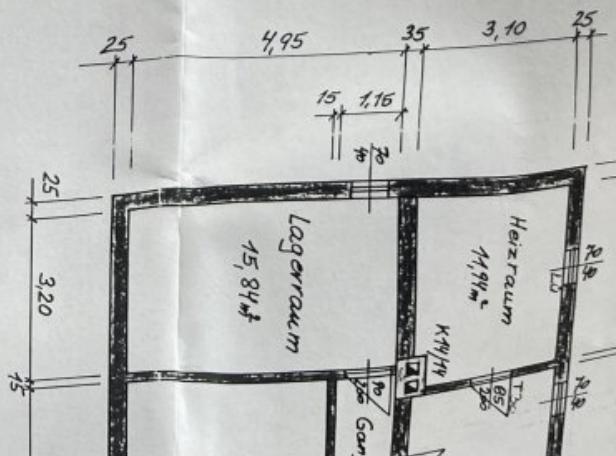
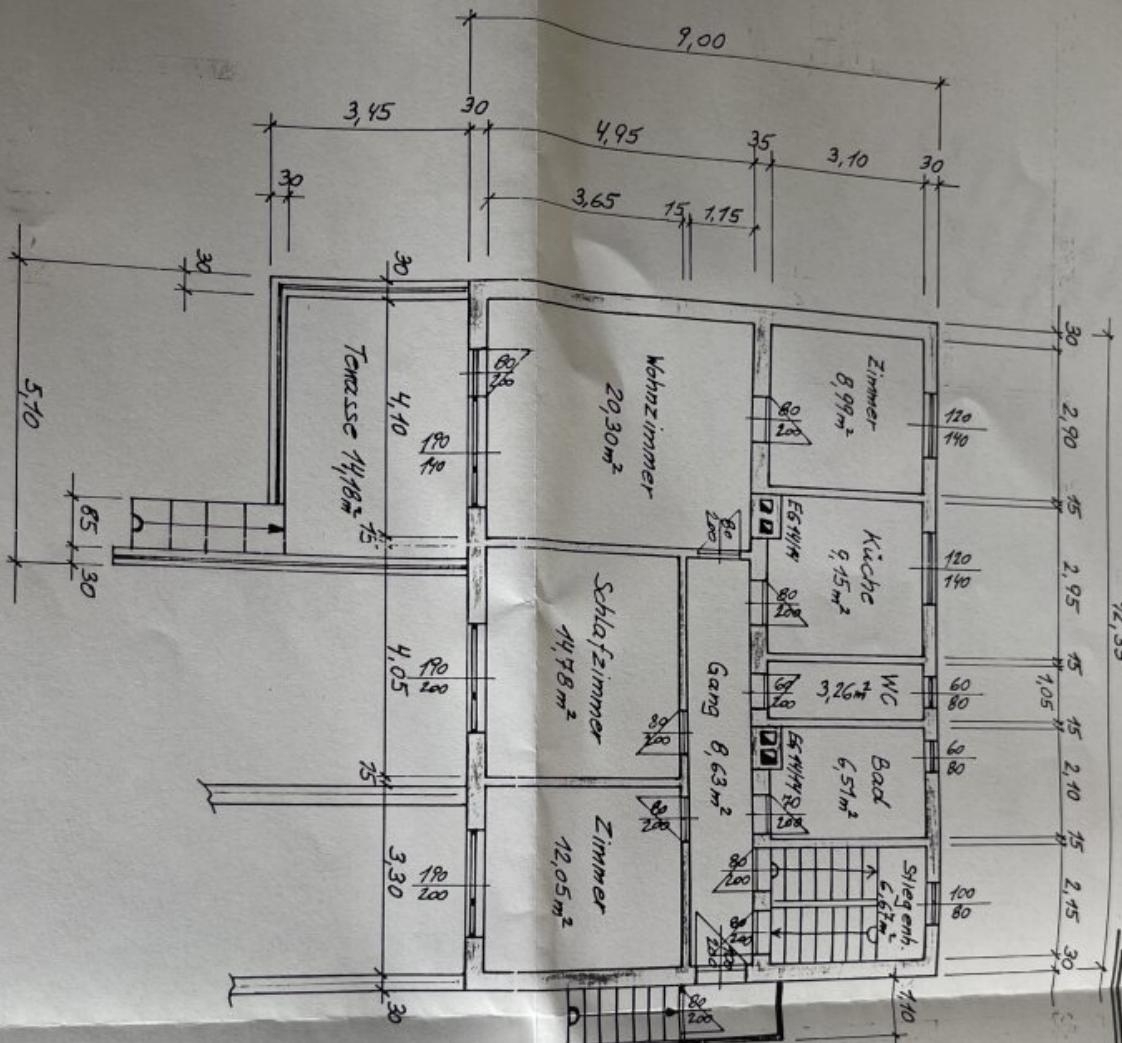
**Gutachter:**  
DI Dr. Walter Pröhl

Signaturwert	0yuwwhd8a/qfe1B9z07Bz0WkompqrQo10cQUtuh1yPkw5tTj3/Rlk4xToB39xAJzGZ0gYnbHs+tladpwjrh1uwsnowt5obhokc1Hahvoat1fpqdrns4Bll++vB40m51M1UEEDDFGccDdQbnr-3mCvAlnf2s2zyxrgod5bary1i15nuzxc6s2v61sSsq9bc8o/u4tIlsTotas1a38eodDH8xxY/27401Toh/vpprtuxidtwavsv6b//1N0afc26iytrINRsmIDGKgg1zzH3QbdJhtgbolWgzk7RaaLzXx9InCCFFg2iodwRTg=
Unterzeichner	Serial number=586178147653 CN=agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit GmbH C=AT
Datum/Zeit-UTC	2023-01-10T13:02:92
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,00=a-sign-corporate-07,0=A-Trust_Ges_f_Sicherheitsysteme_im_elektr.-Datenvorkehr_GmbH,C=AT
	2100401e





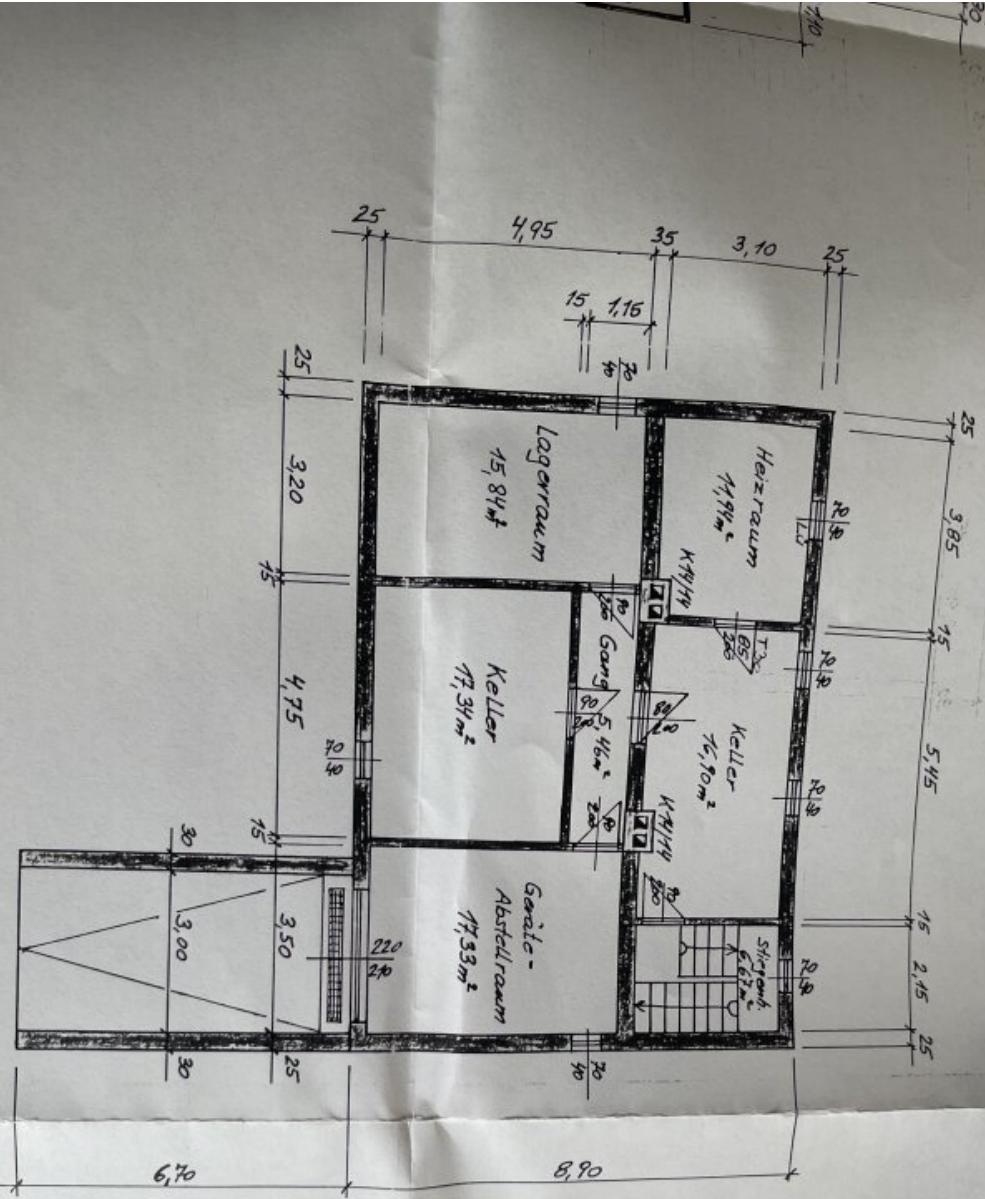
# HAUPTGEBÄUDE



Erdgeschoss

# HAUPTGEBAUDE

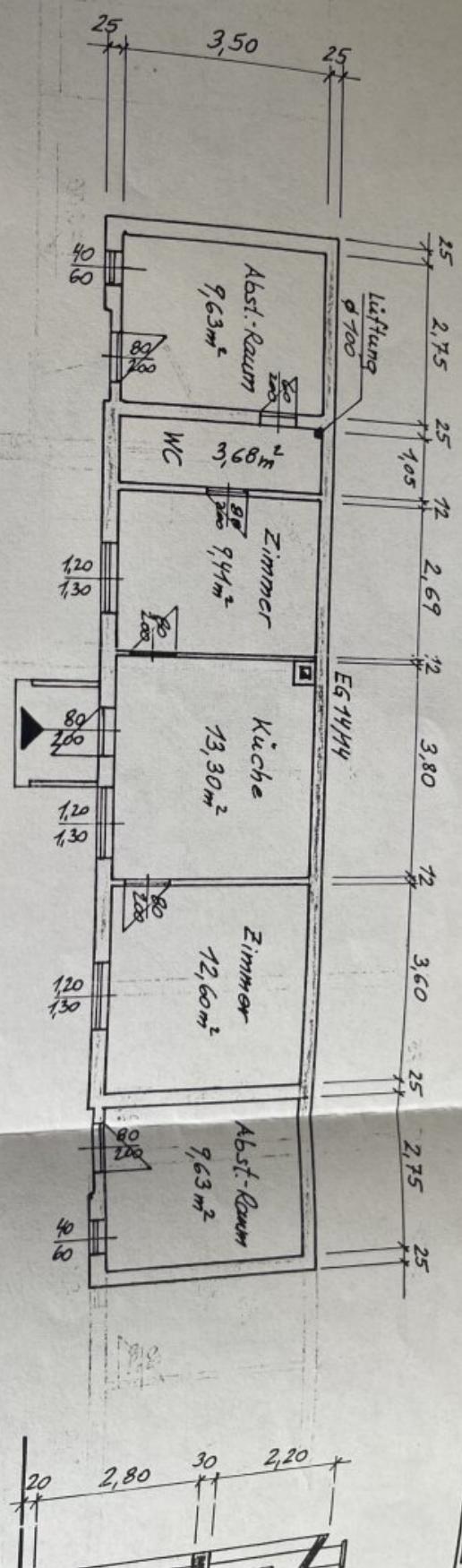
## Keller



### Legende:

- Beton
- Ziegel
- Holz

## NEBENGEBAUDE



## B-A Erdgeschoß

## HAUPTGEBAU

12,35

30 2,90 15 2,95 15 15 2,20 4,00 2,00 2,00

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen zwei Wohnhäuser (Haupt- und Nebengebäude) auf einem gesamten Grundstück mit **ca. 740 m<sup>2</sup>**. Die Liegenschaften befinden sich in ruhiger Wohngegend im Ort 2301 Oberhausen (5 Fahrminuten nach Groß-Enzersdorf, 10 Fahrminuten vom 22. Bezirk entfernt). Die umliegenden Straßen sind alles Tempo-30-Zonen und wenig befahren. Direkt hinter dem Grundstück befindet sich ein großes unverbautes Grünlandgrundstück mit Baumbestand.

Beide Häuser sind getrennt begehbar und die jeweiligen Gärten können mit einem Zaun abgetrennt werden. So eignet sich die Häuser z. B. perfekt für ein Wohnen für die ganze Familie. Beide Häuser sind komplett **sanierungsbedürftig** und gliedern sich wie folgt auf (Gliederung und Größe der Räume entnehmen Sie bitte den beiliegenden Planunterlagen):

**Haus 1:** 83,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss plus 6,67 m<sup>2</sup> Stiegenhaus und 14,18 m<sup>2</sup> Terrasse. Zusätzlich gibt es einen Keller und einen ausbaufähigen Dachboden.

Das Dach wurde 2017 außen saniert. Ein Dachausbau für ein Obergeschoss ist möglich.

Garage für ein Fahrzeug mit elektrischem Sektionaltor. Am Grundstück können in der Einfahrt mehrere Fahrzeuge stehen, in der Gasse ist grundsätzlich ebenfalls genug Platz. Im Außenbereich erwartet Sie eine Terrasse mit Markise sowie ein großzügig angelegter Garten mit gepflasterter Einfahrt in die Garage.

**Haus 2:** 48,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 9,63 m<sup>2</sup> Lagerraum samt Terrasse.

Geheizt wird in beiden Häusern mit Gas (separate Gas-Zähler für beide Häuser). Das Haus 1 hat einen festen Brennstoffofen als Alternative zum Gas. Haus 2 hat auch einen Holzofen. Die monatlichen Abgaben an Gemeinde der Häuser belaufen sich auf insgesamt ca. 80 Euro (exkl. Strom- und Heizkosten). Das Trinkwasser wird über einen Brunnen bezogen, es besteht kein Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz. Das Prüfergebnis zur Wasserqualität entspricht den Vorgaben.

Die Flächenwidmung des Grundstückes ist Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, 30% Bebauungsdichte.

Kindergarten und Volksschule sind direkt im Ort und wenige Gehminuten entfernt. Einen Supermarkt erreichen Sie in 2 Fahrminuten. In Groß-Enzersdorf befinden sich alle Geschäfte des täglichen Lebens, Nahversorger, Schulen, Ärzte etc. Der Nationalpark Donau-Auen befindet sich in direkter Nähe.

Die Liegenschaften sind ab sofort beziehbar und der **Preis für Grundstück samt beiden Häusern beträgt EUR 369.000,-**

Weitere Details erfahren Sie gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihres potentiellen neuen Zuhause gerne zur Verfügung.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <8.000m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <6.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap