

**AUFGEPASST! Über 1.000 m² großes Grundstück mit
Einfamilienhaus in optimaler Lage und
TEILUNGSPOTENZIAL**



Objektnummer: 5387/8223

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Oberhausen
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	104,55 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	540.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien

T +43 676 342 77 18

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





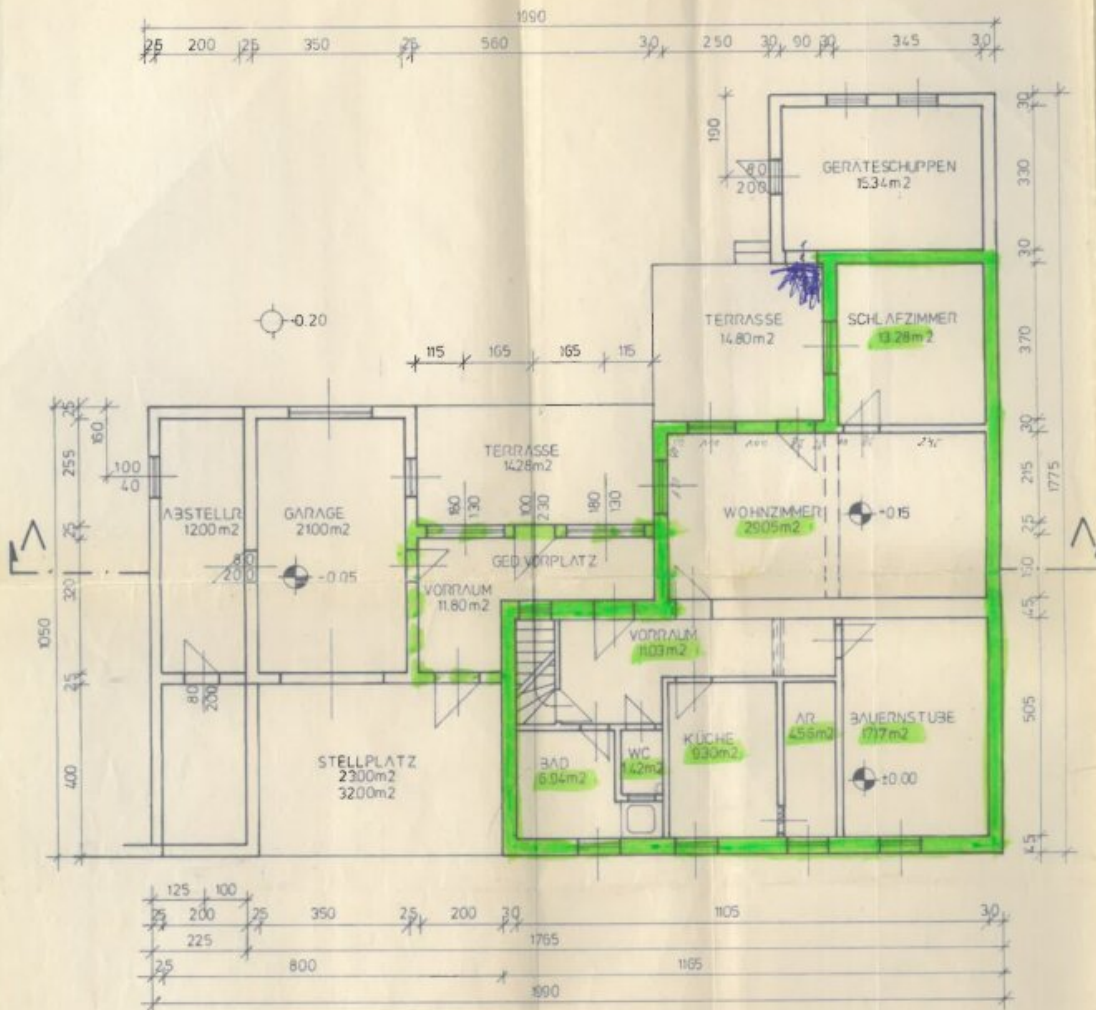








GRUNDRISS



LEGENDE

- ☐ HLZ 25, NEU
- ☐ FUNDAMENTBETON
- ☐ BESTAND
- ☐ ABBRUCH

STAT. ANG.

BEBAUTE FL. 192.92 m²
UMBAUTER FL. 825.90 m³

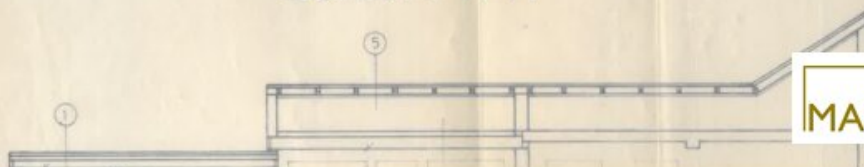
1. PRESSIES
H-ISOLIERUNG
GEFÄLLESBETON
RAPIDECKE 20CM
GIPSPUTZ 1CM
2. ROLLIERUNG 20CM
PAE-FOLIE
U-BETON 15CM
ESTRICH 5CM

3. EDELPUTZ 3MM
MPA 2CM
HLZ 25
GIPSPUTZ 12CM
4. DACHBODENDÄMMLEMENT E-02
FT-DECKE 20 CM
GIPSPUTZ 12 CM

5. BETONDACHZIEGEL
LÄTTUNG 30/50
KONTERLÄTTUNG 50/50
SCHALUNGSBAHN
VOLLE SCHALUNG 1
SPÄNNEN 16/10

6. ROLLIERUNG 20CM
PAE-FOLIE
U-BETON 15CM
FEUCHTIGKEITSD. SLAGE DV.
TOP 35/30
PAE-FOLIE
ESTRICH 5CM
BELAG 1CM

SCHNITT A-A



MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Zuhause?

dann sind Sie hier richtig

Highlights der Liegenschaft:

- **ca. 1.028 m² großes Grundstück (2 geteilte Grundstücke)**
- **bewohnbares Einfamilienhaus**
- **Kunststofffenster mit Rollläden (Baujahr ca. 1996)**
- **Klimaanlage**
- **Bad mit Fenster und ebenerdiger Dusche**
- **Markengeräte in der Küche**

Dieses attraktive Haus bietet eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Investoren. Zum **Kaufpreis von € 540.000,--** steht die Liegenschaft **ab sofort** zum Verkauf und überzeugt vor allem durch ihr außergewöhnliches Entwicklungspotenzial.

Das großzügige **Grundstück mit ca. 1.028 m²** eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur **Teilung und Weiterverwertung**. Ob Erweiterung, Neubau oder ein zukunftsorientiertes Projekt – die Grundstücksgröße bietet viel Spielraum für individuelle Ideen und nachhaltige Investitionen. Das Grundstück kann auch nach einer Teilung mit einem Haus bebaut werden. Nähere Details bitte gerne telefonisch.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die **hervorragende Lage**:

Die Nähe zu **Groß Enzersdorf** sowie die **rasche Erreichbarkeit von Wien** machen diese Immobilie besonders attraktiv. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen im Grünen mit optimaler Infrastruktur und urbaner Anbindung.

Diese Liegenschaft stellt eine seltene Kombination aus Lage, Grundstücksgröße und Entwicklungspotenzial dar – eine Investition mit Perspektive.

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in das Haus gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie auch in die Garage und in den XXL Garten in absoluter Ruhelage. Das weitere Vorzimmer bietet zentralen Zugang in die Räumlichkeiten des Hauses und ist daher optimal aufgeteilt.

(Näheres auf dem Grundriss ersichtlich)

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: Käuferabhängig, (ca. 1,5% zzgl. MwSt.)

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 <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap