

## **Perfekt geschnittenes Einfamilienhaus in toller Lage!**



Gartenansicht

**Objektnummer: 6547/4237**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Oberhausen
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	226,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 228,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,21
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72









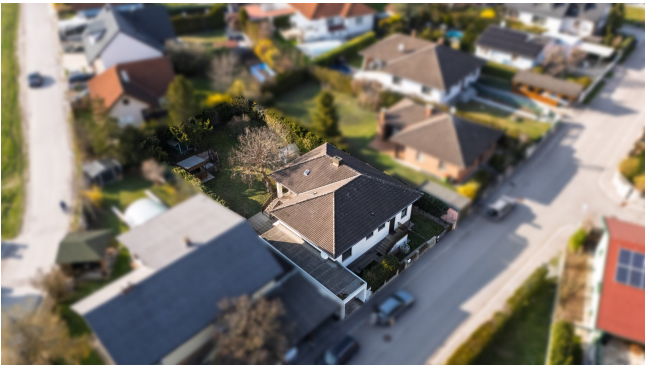






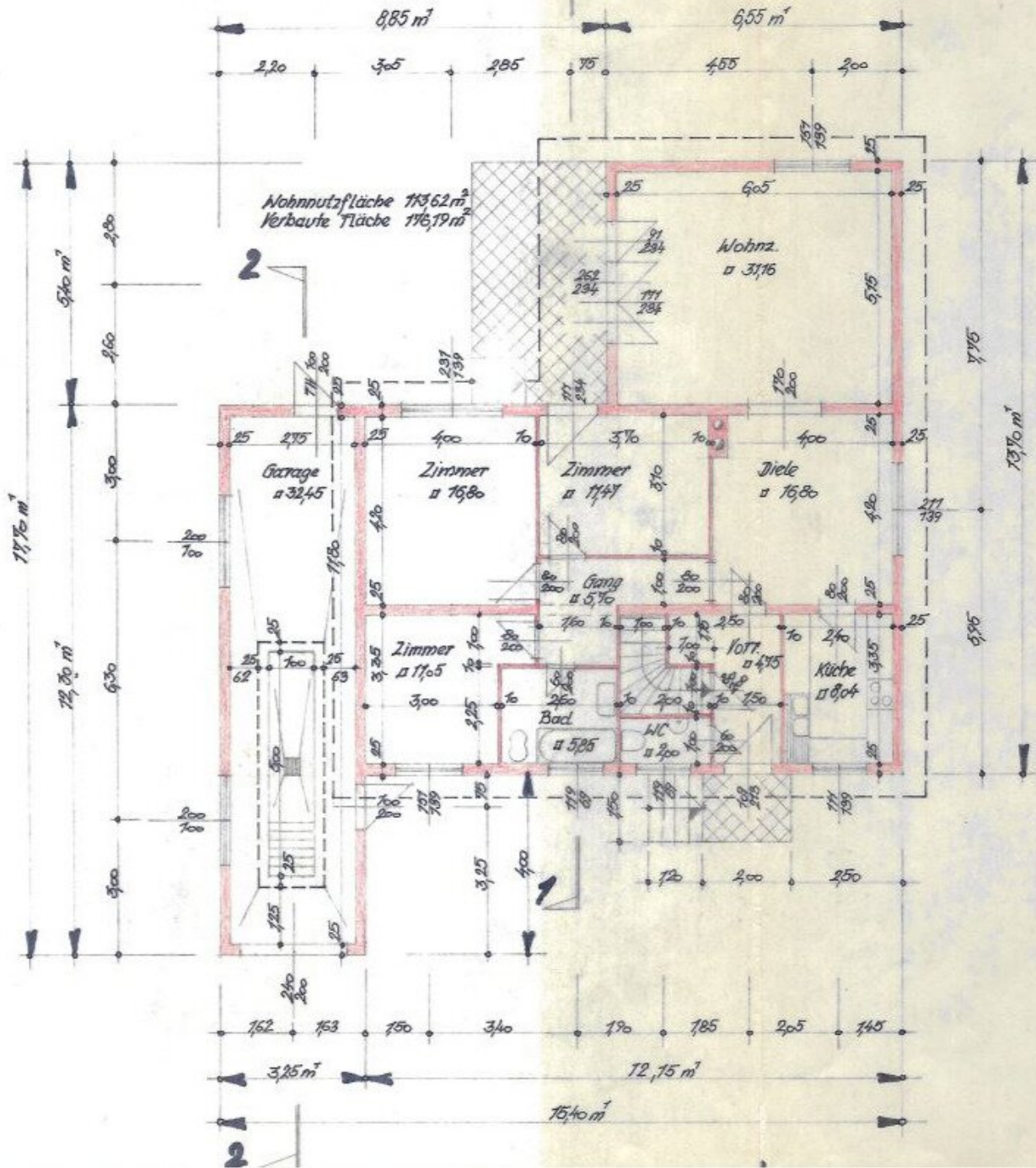






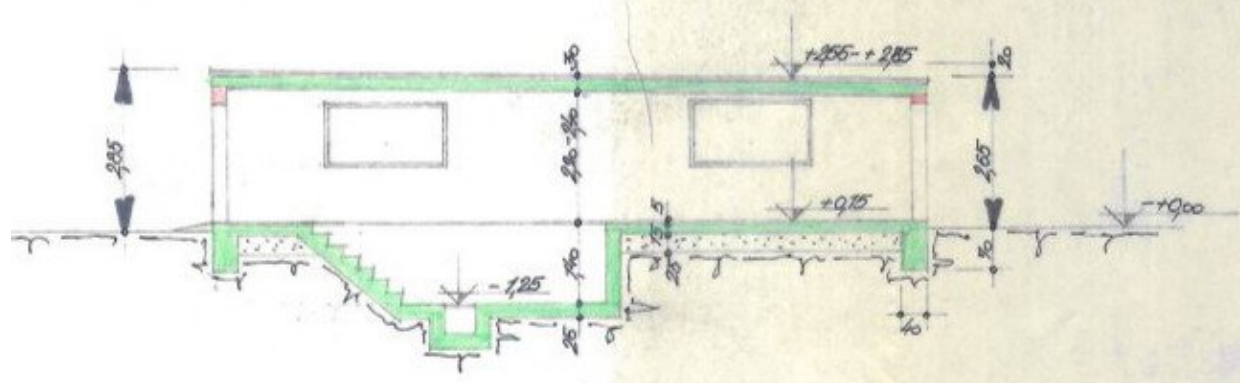


Erdgeschossgrundriss:

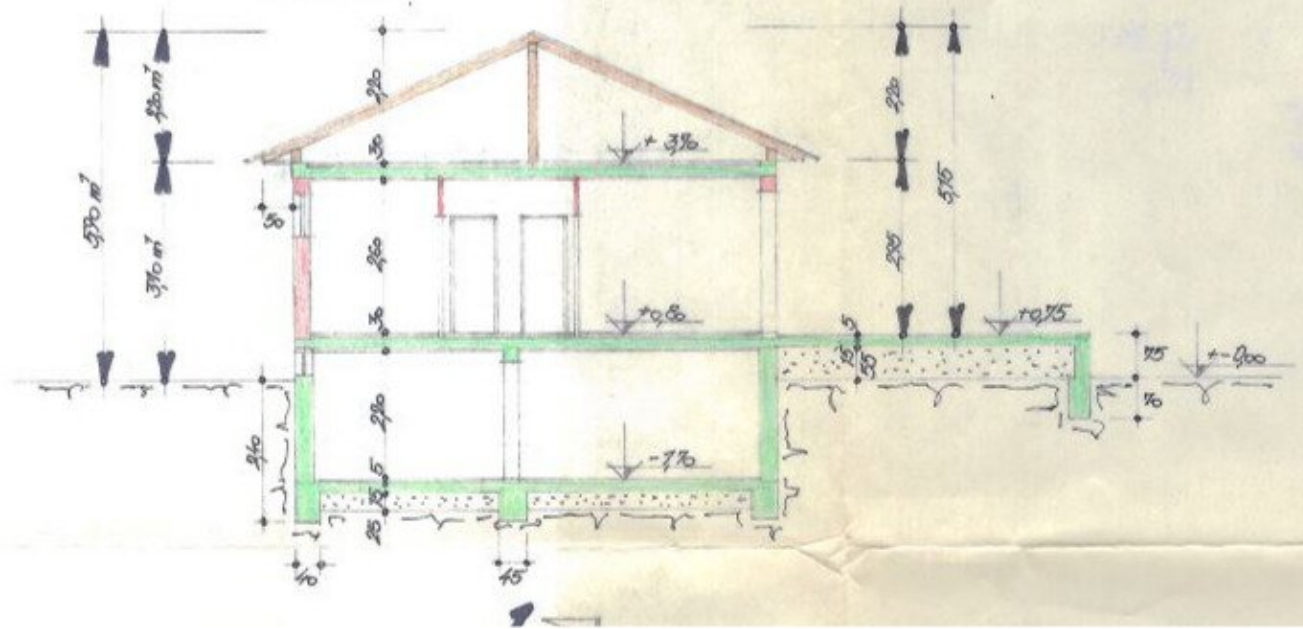




Schnitt 2-2



Schnitt 1-1



# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- Erdgeschoss: Eingangsbereich, separates WC, Esszimmer mit Pelletsofen, Küche, großer Wohn-Essbereich, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, große Terrasse
- **Grundstücksfläche ca. 720 m<sup>2</sup>** (lt. Grundbuch)
- **Absolute Ruhelage**
- Garage mit rund 32 m<sup>2</sup>
- Beheizung mittels Gas
- Kellerfläche ca. 113 m<sup>2</sup> (Keller befindet sich teilweise noch im Rohzustand)
- Massivbauweise
- Brunnen für Gartenbewässerung
- [Video](#) zum Objekt

## Ausführliche Objektbeschreibung

## Das Wohnhaus

Das Objekt wurde **1979 eingereicht** und einige Jahre später bezogen.  
Die **Fertigstellungsanzeige erfolgte im Jahr 2012**.

Sie gelangen zu diesem Haus über die Garage. Nachdem Sie Ihr Auto abgestellt haben, erreichen Sie über eine Tür ins Freie und wenige Stufen den Hauseingang.

Der Vorraum bietet ausreichend Platz für Jacken und Schuhe. Linkerhand befindet sich ein **separates WC mit Fenster**, daneben der Abgang in den Keller.

Geradeaus betreten Sie das Esszimmer, in dem sich auch ein **Pelletsofen** befindet – ideal für zukünftige Kamin- oder Kachelofenlösungen. Rechts anschließend liegt die Küche mit angenehmer Größe.

Vom Essbereich aus gelangen Sie weiter in den **großzügigen Wohn-Essbereich**, welcher durch eine große Fensterfront direkten Zugang zur Terrasse bietet.

Über das Esszimmer erreichen Sie zudem einen separaten Gang in den abgetrennten Schlafbereich mit **3 Schlafzimmern und einem Badezimmer**.

## Der Keller

Der Keller bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ein großer Raum mit Ausgang ins Freie erschließt die weiteren Flächen. Zwei der Räume befinden sich aktuell noch im Rohzustand und bieten somit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

In einem weiteren Bereich wurde ein kleiner Saunabereich mit Dusche und WC eingerichtet. Zudem befindet sich hier eine integrierte Brunnenpumpe, welche für die Gartenbewässerung genutzt wird.

## Garten und Außenbereich

Ein echtes Highlight ist der schöne Garten, der eine angenehme Größe bietet und vielseitig nutzbar ist. Der Außenbereich ist sowohl über die Garage als auch über die Terrasse sowie seitlich am Haus zugänglich.

## **Technik & Heizung**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über Radiatoren, welche mittels Gas oder alternativ über einen Festbrennstoffofen betrieben werden können.

## **Betriebskosten:**

*(das Objekt wird aktuell nicht bewohnt)*

- Strom: ca. 660 € / Jahr
- Wasser, Kanal, Grundsteuer: ca. 645 € / Jahr
- Müll: ca. 177 € / Jahr

## **Flächenwidmungs und Bebauungsplan:**

Bauland Wohngebiet (BW-2WE)

Bebauungsdichte: 30%

Bauklasse 1

offene oder gekuppelte Bauweise

## ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** In Oberhausen/Groß-Enzersdorf gibt es zwei Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind.
- **Volksschule:** Ist ca. 400 m entfernt und auch fußläufig erreichbar. Eine weitere Volksschule ist in Groß-Enzersdorf in ca. 4 km Entfernung.
- **Mittelschule Groß-Enzersdorf:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot.

## ? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte, Zahnärzte, Fachärzte und Kinderärzte:** Sind in Groß-Enzersdorf und bieten eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Ärztzentrum Groß-Enzersdorf:** Bietet u.a. Psychotherapie, Pilates, Massage & Hypnose Training an.

## ?? Nahversorgung

In der angrenzenden Gemeinde **Groß-Enzersdorf** gibt es eine umfassende Nahversorgung. Die Geschäfte sind zu Fuß, mit dem Fahrrad, dem Auto und auch mit dem öffentlichen Bus in wenigen Minuten erreichbar:

- **BILLA:** Filiale in der Oberhausner Straße 2, Groß-Enzersdorf.
- **LIDL:** Filiale in Schloßhofer Straße 3, Groß-Enzersdorf
- **EUROSPAR:** Filiale Dr.-Karl-Renner-Ring 1a, Groß-Enzersdorf.
- **HOFER:** Filiale in der Wiener Straße 12, Groß-Enzersdorf.

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 553:** Verbindet Oberhausen mit Groß-Enzersdorf und Orth an der Donau und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Von Groß-Enzersdorf fährt der Linienbus 26A nach Wien, unter anderem direkt zur U2 und U1.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

### ? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 10 Minuten erreichbar.
- Der Anschluss an die **B3 (Donau Straße)** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

## ? Besonderheiten & Freizeit

Oberhausen bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Oberhausen bietet vielfältige Freizeitangebote, die besonders durch die Nähe zum Nationalpark Donau-Auen und der Stadtgrenze zu Wien geprägt sind.

## SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap