

Haus für die ganze Familie – ca. 146 m² Wohnfläche, Keller & großer Garten in Neu-Oberhausen



Objektnummer: 5813

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,00 m²
Nutzfläche:	220,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	531,00 m²
Keller:	74,32 m²
Kaufpreis:	649.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

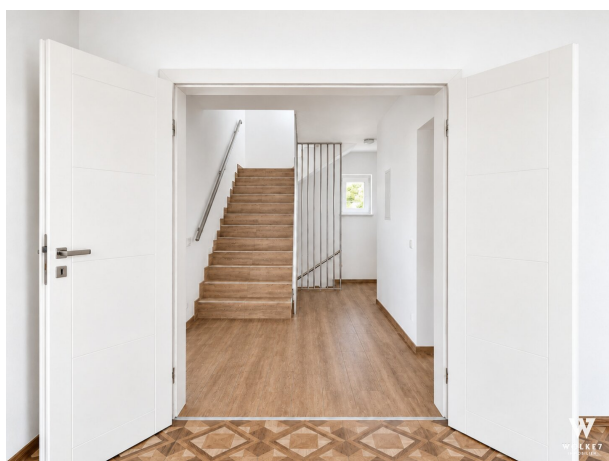
Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5



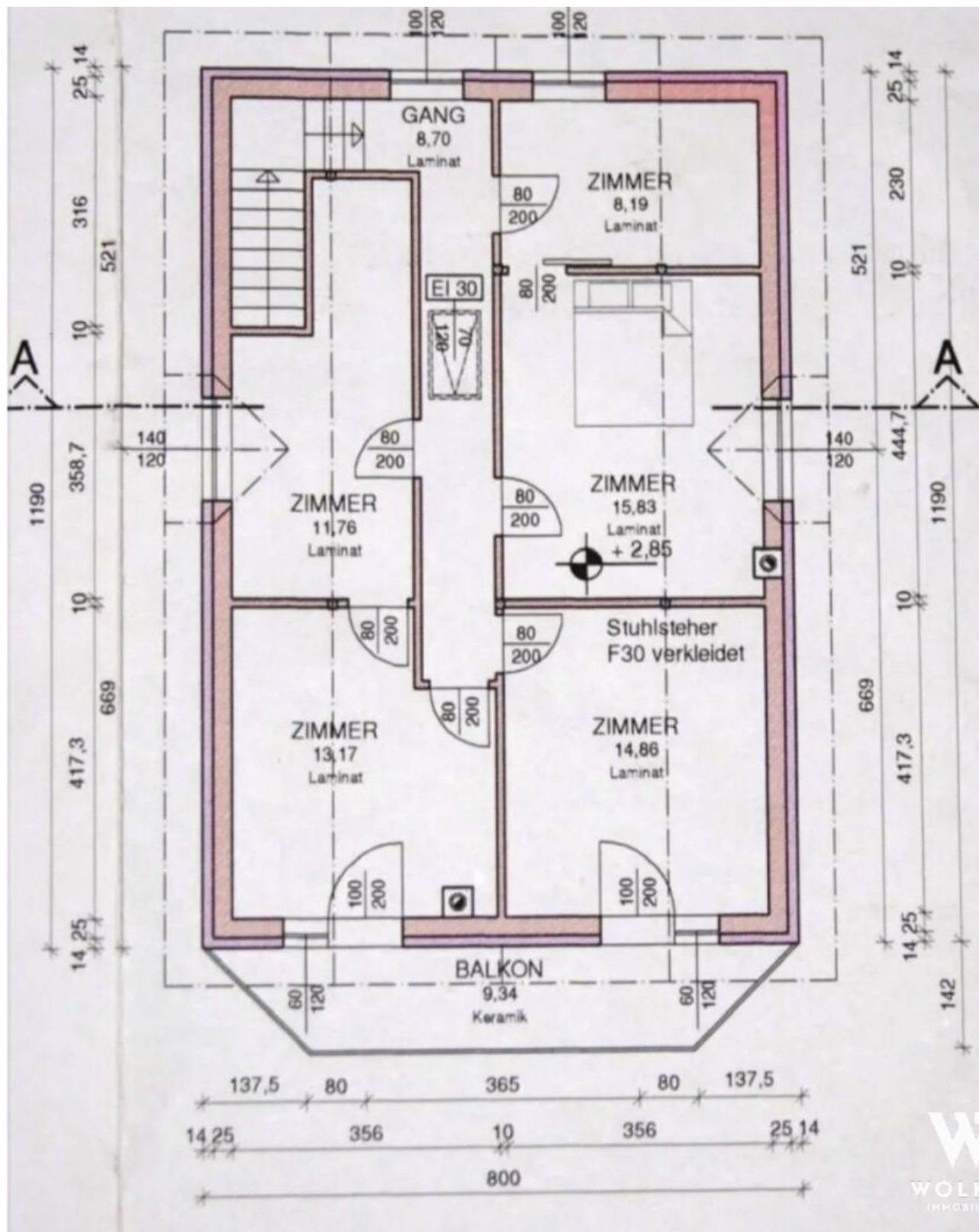


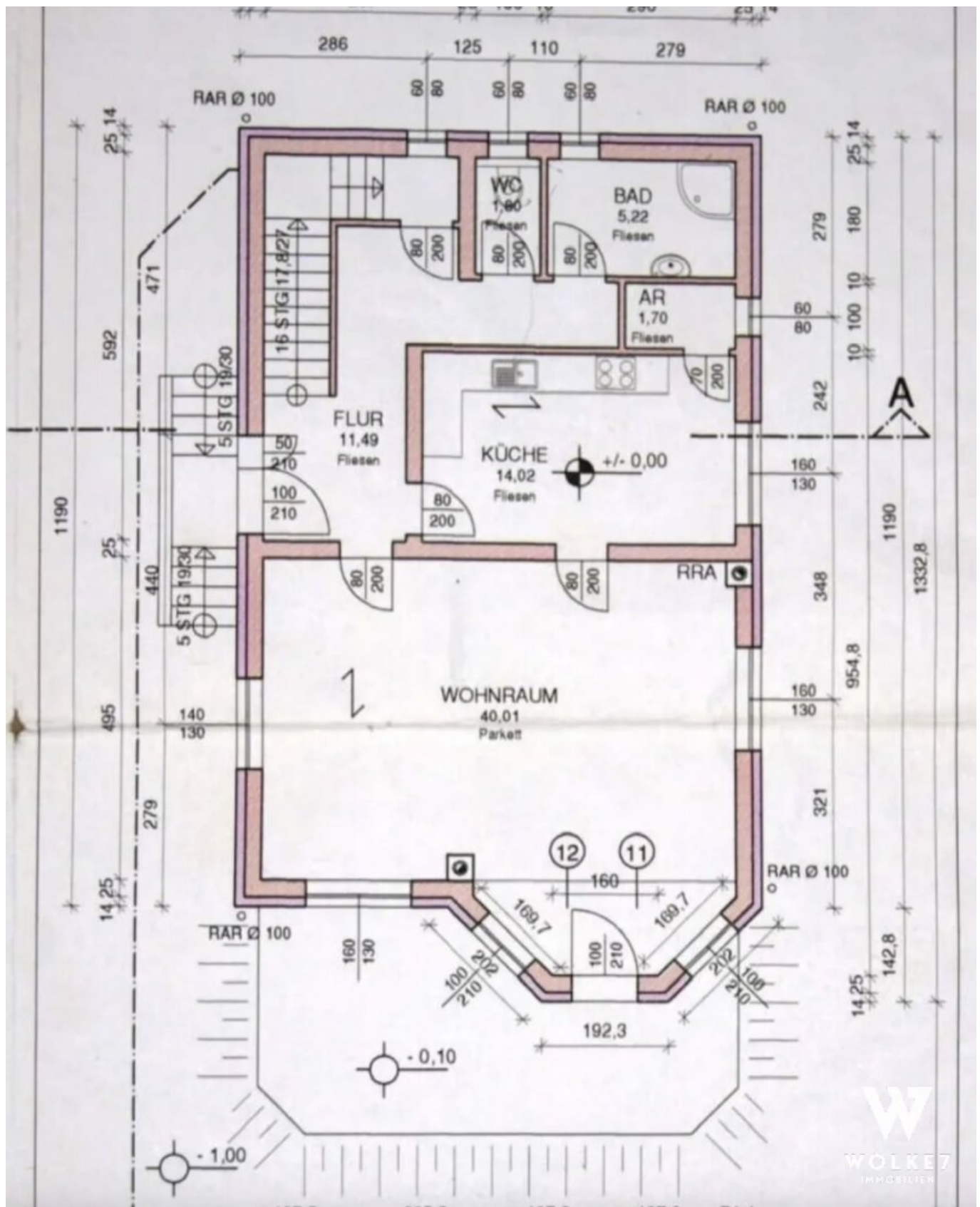












Objektbeschreibung

In **2301 Neu-Oberhausen** gelangt dieses großzügige und helle Einfamilienhaus mit ca. **146 m² Wohnfläche** und insgesamt ca. **220 m² Nutzfläche** zum Verkauf. Das Haus befindet sich auf ca. **687 m² großen Grundstück** und bietet mit ca. **531 m² Gartenfläche** außergewöhnlich viel Freiraum für Familien.

Das Raumangebot erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss sowie einen großzügigen Keller. Herzstück des Erdgeschosses ist der ca. **40 m² große Wohn- und Essbereich**. Ergänzt wird diese Ebene durch eine großzügige **EWE-Küche inklusive Elektrogeräten**, ein Badezimmer mit **Badewanne und Dusche** sowie ein separates WC.

Im Obergeschoss stehen **drei Kinderzimmer** sowie ein großzügiges **Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer und eigenem Badezimmer** zur Verfügung. Zwei der Kinderzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum **ca. 9 m² großen Balkon**. Damit eignet sich das Haus insbesondere für Familien, die Wert auf ausreichend Platz und getrennte Rückzugsmöglichkeiten legen.

Zusätzlichen Raum bietet der **Keller** mit Waschraum, Heizraum, Sportraum, einem weiteren großen und vielseitig nutzbaren Zimmer sowie zusätzlicher Abstellfläche. Auch das Dachgeschoss kann als großzügige Lager- und Abstellfläche genutzt werden.

Garten & Außenbereich

Ein besonderes Highlight ist der ca. **530 m² große Garten**. Ob Spielbereich für Kinder, gemütliche Sitzecke, Gartenprojekt oder Pool – hier stehen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten offen. Eine **Gartenlaube bzw. ein überdachter Sitzbereich** sowie ein separates **Gartenhaus** ergänzen den Außenbereich. Ein KFZ-Stellplatz ist der Immobilie zugeordnet und ist um € 20.000,- zu erwerben. Zusätzlich stehen **4 Pkw-Stellplätze auf der Gemeinschaftsfläche** zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels **Luftwärmepumpe**. Das Haus verfügt über **Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie zusätzliche Heizkörper im Obergeschoss**.

Key Facts

- **Wohnfläche:** ca. 146 m²
- **Nutzfläche:** ca. 220 m²

- **Grundstück:** ca. 687 m²
- **Garten:** ca. 531 m²
- **Zimmer:** 5 + separates Ankleidezimmer
- **Wohn-/Essbereich:** ca. 40 m²
- **Balkon:** ca. 9 m²
- **Terrasse:** ca. 17 m²
- **2 Badezimmer**
- **EWE-Einbauküche inkl. Elektrogeräte**
- **großzügiger Keller**
- **zusätzliche Lagerfläche im Dachgeschoss**
- **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung + Heizkörper**
- **1 PKW Stellplatz für € 20.000**
- **4 zusätzliche Stellplätze auf Gemeinschaftsfläche**
- **Gartenlaube & Gartenhaus**

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 649.800,-

KFZ-Stellplatz EUR 20.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Dipl. Ing. Daniel Augustinovic, BSc.

? Mobil.: +43 660 / 3153866

? E-Mail: da@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.500m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <7.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap