Einfamilienhaus mit großem Garten, sehr guter öffentlicher Anbindung und ausgezeichneter Infrastruktur in der Nähe des Badesees.



Garten

Objektnummer: 1970/53

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Oeynhausen
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	170,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	522,00 m²
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	565.000,00 €
Heizkosten:	37,95 €
Sonstige Kosten:	40,17 €
Provisionsangabe:	

20.340,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

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














6


HOME





















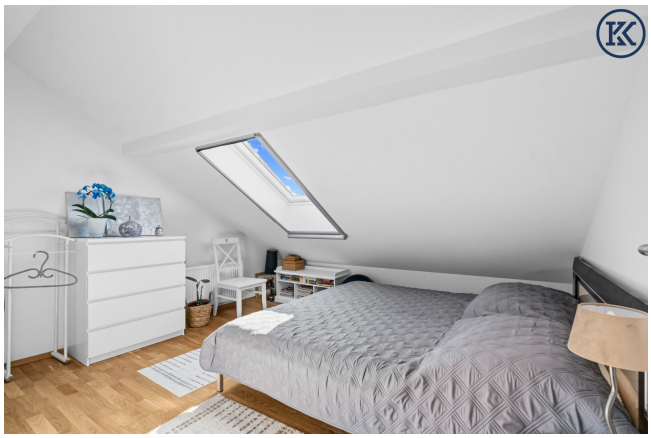
























































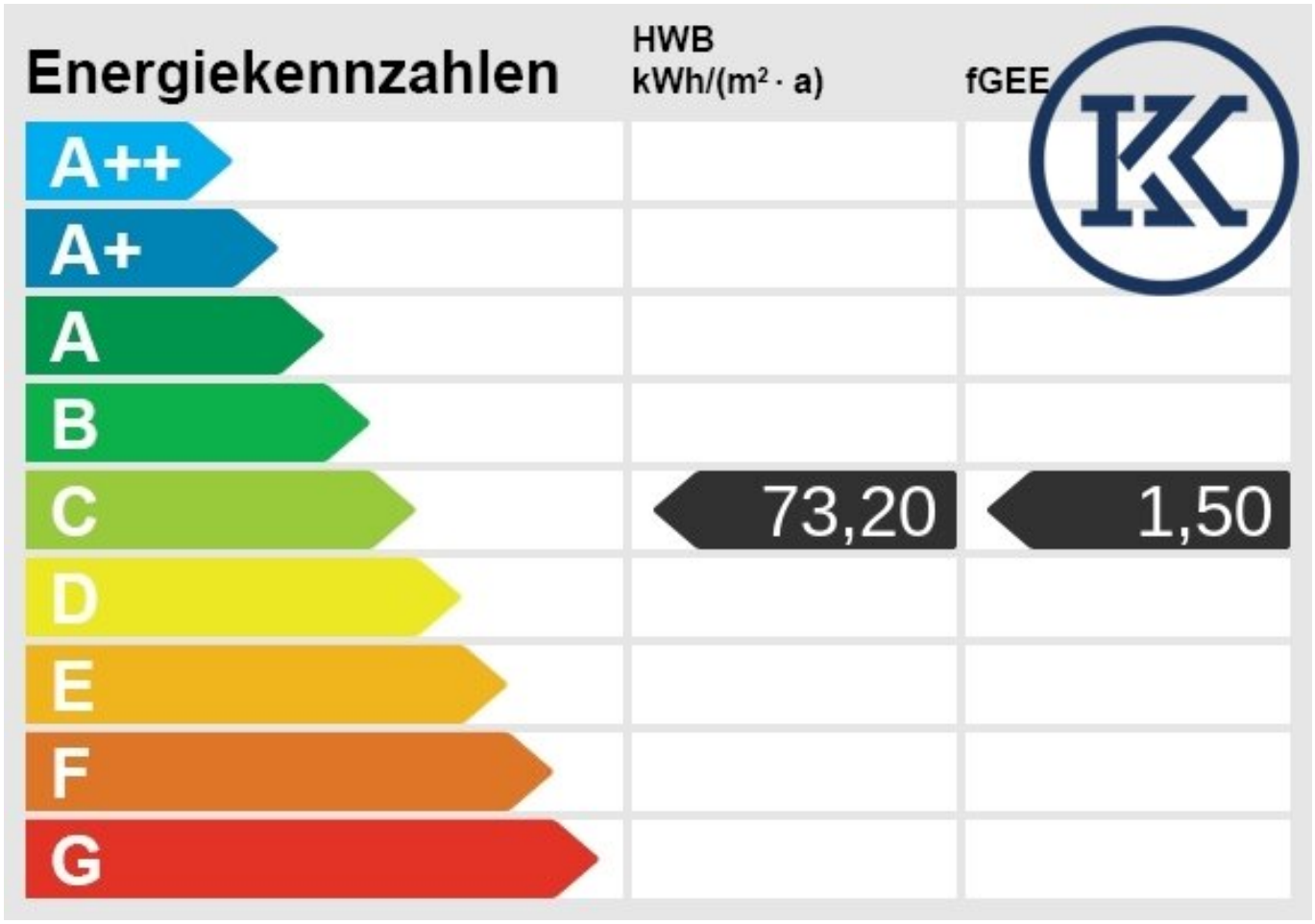











Energiekennzahlen
HWB
kWh/(m² · a)
fGEE
A++
A+
A
B
C
73,20
1,50
D
E
F
G



Exposéplan, nicht maßstäblich



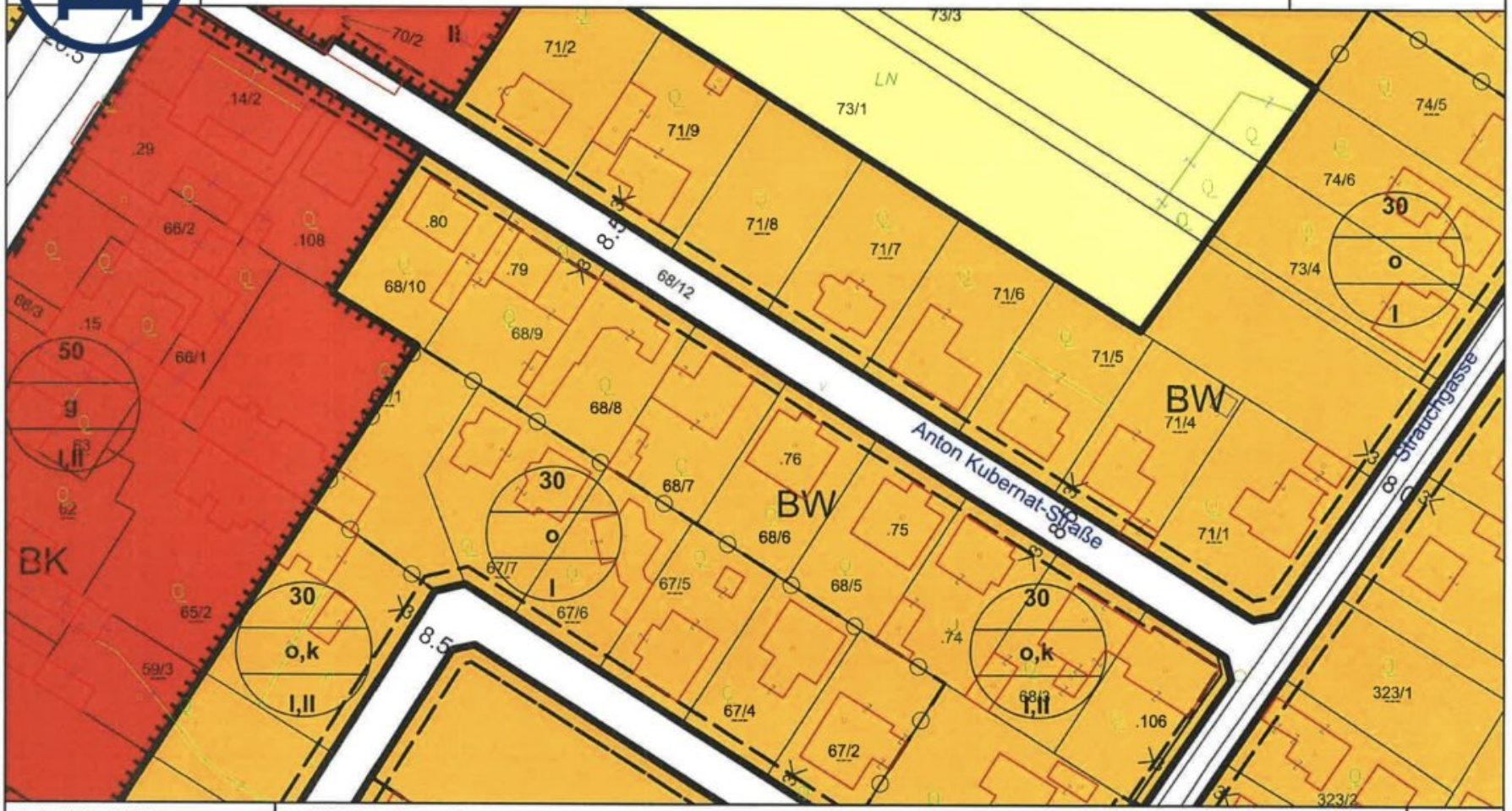
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Stadtgemeinde Traiskirchen
Hauptplatz 13, 2514 Traiskirchen
Tel: 05 0355
Fax: 05 0355-390
Email:office@traiskirchen.gv.at

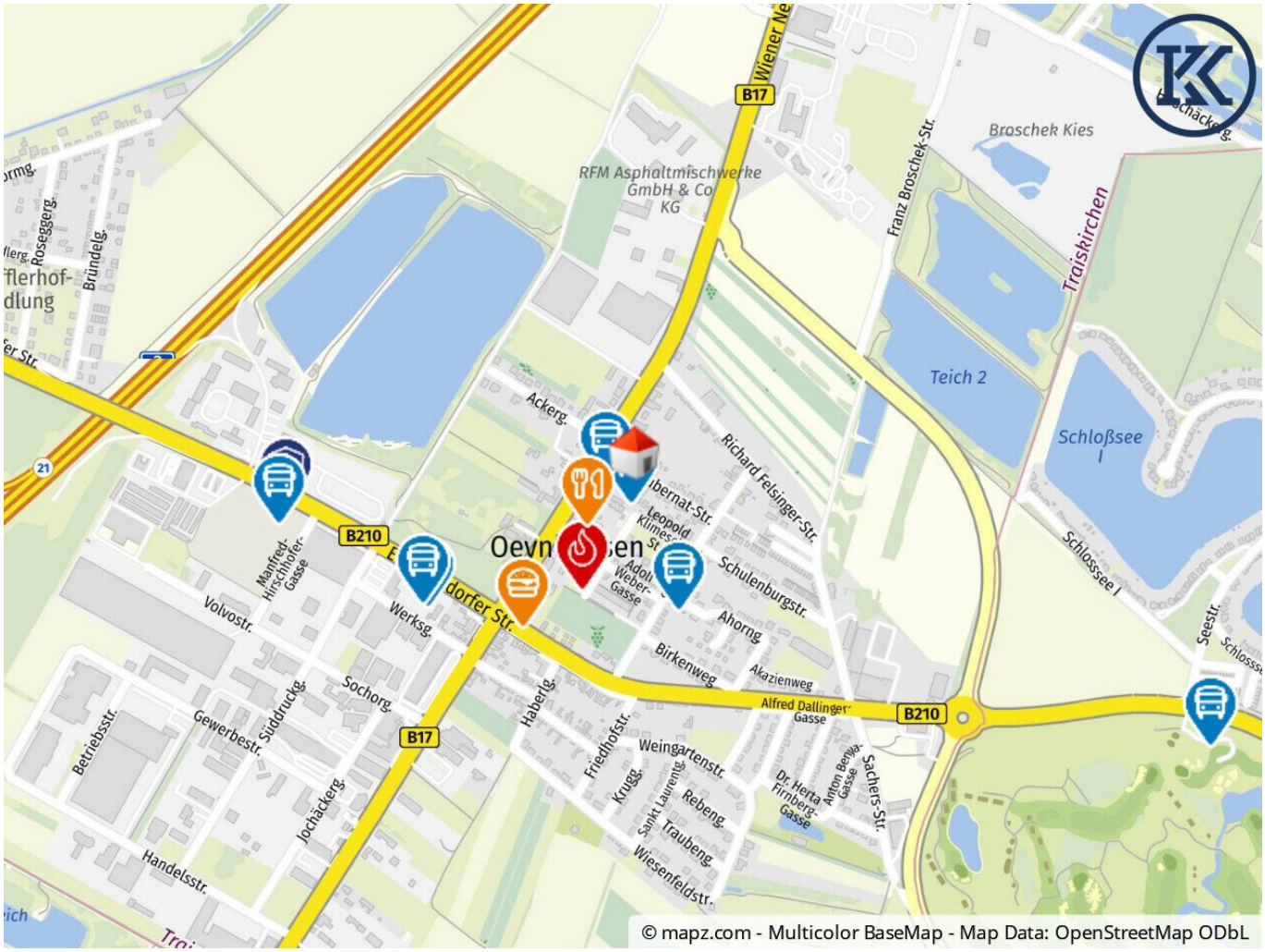
Datum: 13.03.2026
Bearbeiter:eck

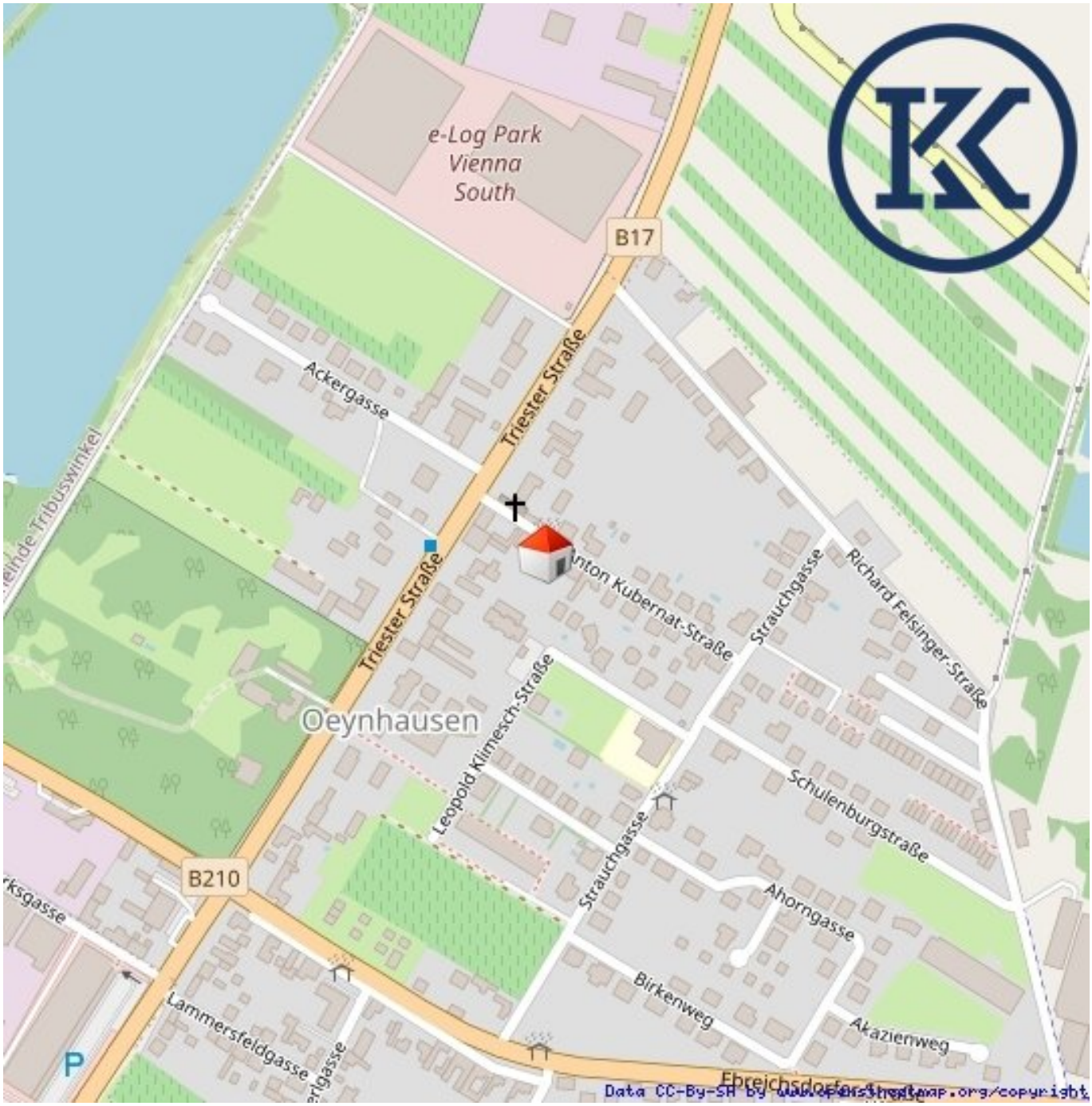


Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 m
1cm = 10 m

©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2025. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.


B17
B210
Wiener Ne
Broschek Kies
RFM Asphaltmischwerke GmbH & Co KG
Franz Broschek-Str.
Traiskirchen
Teich 2
Schloßsee I
Richard Felsinger-Str.
Schulenburgstr.
Ahorng
Birkenweg
Akazienweg
Alfred Dallinger Gasse
Ackerg.
Werksg.
Volvostr.
Sochorg.
Suddruckg.
Gewerbestr.
Betriebsstr.
Jochäckerg.
Handelsstr.
Haberlg.
Friedhofstr.
Weingartenstr.
Krugg.
Sankt Laurentig.
Rebeng.
Traubeng.
Wiesenfeldstr.
Sachers-Str.
Seestr.
Manfred-Hirschhofer-Gasse
Leopold Klimes-Str.
Adolf Weber-Gasse
Anton Benya-Gasse
Dr. Herta Firnberg-Gasse
Bründelg.
Rosegerg.
21
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL


e-Log Park
Vienna
South
B17
Ackergasse
Triester Straße
Triester Straße
Anton Kubernat-Straße
Strauchgasse
Richard Felsinger-Straße
Oeynhausen
Leopold Klimesch-Straße
Schulenburgstraße
B210
Strauchgasse
Ahorngasse
Birkenweg
Akazienweg
Lammersfeldgasse
P
Data CC-By-SA by

Objektbeschreibung

Tolles, saniertes Einfamilienhaus mit großem Garten in sehr guter Lage und ausgezeichneter Infrastruktur.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Einfamilienhaus mit viel Platz und einem wunderschönen großen Garten sind, dann könnte dieses Haus in Neuhausen genau das Richtige für Sie sein. Es liegt in einer ruhigen Seitengasse, die nur von Anwohnern befahren wird – ideal für Familien, die Ruhe und Sicherheit schätzen. Die Stadt Traiskirchen ist bequem erreichbar, sodass Sie das Beste aus beiden Welten genießen: Natur und Infrastruktur.

Baujahr und Zustand:

Das Haus wurde 1962 errichtet und in den letzten Jahren von den Eigentümern liebevoll außen saniert. Die Fassade erstrahlt in neuem Glanz, und die Fenster wurden durch moderne Zweifachverglasung mit manuellen Jalousien ersetzt – für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Aufteilung des Hauses:

- Erdgeschoss:
- Über ein paar Stufen gelangen Sie ins einladende Vorzimmer
- Links befindet sich ein gemütliches Gästezimmer
- Rechts die helle, praktische Küche
- Weiter links: ein zweites Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Toilette
- Rechts: das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Wohnzimmer und Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet und genießen viel Sonnenlicht, Küche und Gästezimmer nach Norden
- Klimaanlage im Vorzimmer sorgt an heißen Tagen für angenehme Frische

- Obergeschoss:
- Offene Galerie, die zusätzlichen Raum und Licht bietet
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Großes Schlafzimmer mit Klimaanlage für erholsame Nächte

Besonderheiten:

- Das Haus ist sofort bezugsfertig
- Küche und Badezimmer sind im Kaufpreis enthalten; über weiteres Inventar können wir gerne separat sprechen
- Voll unterkellert, ideal für Stauraum oder Hobbyraum
- Beheizt wird das Haus über eine Gas-Etagenheizung
- Eine Luftwärmepumpe ist installiert, dient jedoch nur der Warmwasserbereitung

Laufende Kosten:

Für Kanal/Schmutzwasser fallen 75,88 € pro Quartal an, die Grundsteuer beträgt 67,20 € pro Jahr. Beim Wasser kommen eine jährliche Bereitstellungsgebühr von 66,00 € sowie eine Wasserbezugsgebühr von 194,69 € pro Halbjahr (Akonto) dazu, jeweils inklusive USt. Der Rauchfangkehrer kostet 55,68 € pro Kehrung bei zwei Kehrungen pro Jahr, die Kosten für Gas und Strom richten sich nach Ihrem individuellen Verbrauch.

Lage und Infrastruktur:

Direkt vor der Tür befindet sich eine Bushaltestelle. Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Hofer, Billa, Obi sind in nur ca. 5 Minuten erreichbar. Restaurants, Freizeitmöglichkeiten und eine schnelle Anbindung an die Autobahn machen die Lage besonders praktisch und familienfreundlich.

Dieses Haus vereint viel Platz, Komfort und eine hervorragende Lage – perfekt für Familien, die ein Zuhause suchen, in dem man sich sofort wohlfühlt.

Park- und Abstellmöglichkeiten:

Zum Haus gehören ein Autoabstellplatz, eine Garage sowie ein praktischer Schuppen für Fahrräder, Gartengeräte oder sonstige Lagerung.

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <2.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.000m
Post <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <3.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap