

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



DSC03421

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 m ²
Nutzfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	522,00 m ²
Keller:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	565.000,00 €
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.

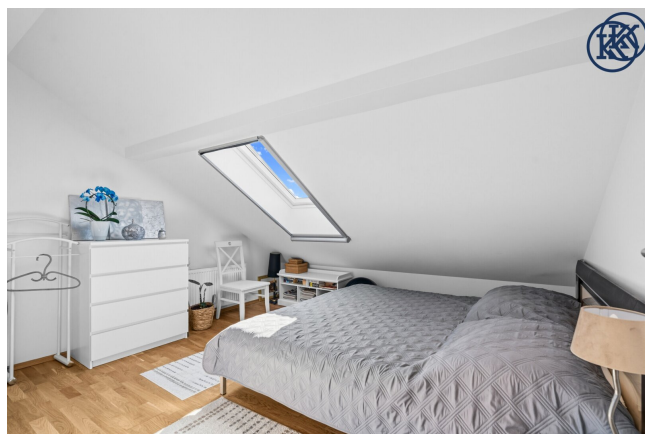


















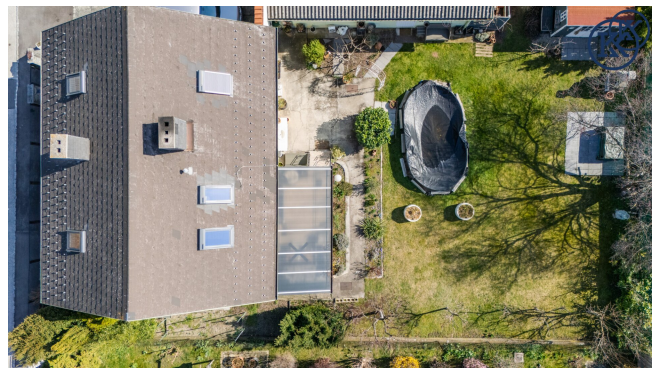






























Energiekennzahlen

HWB
kWh/(m² · a)

fGEE



A++

A+

A

B

C

D

E

F

G

73,20

1,50



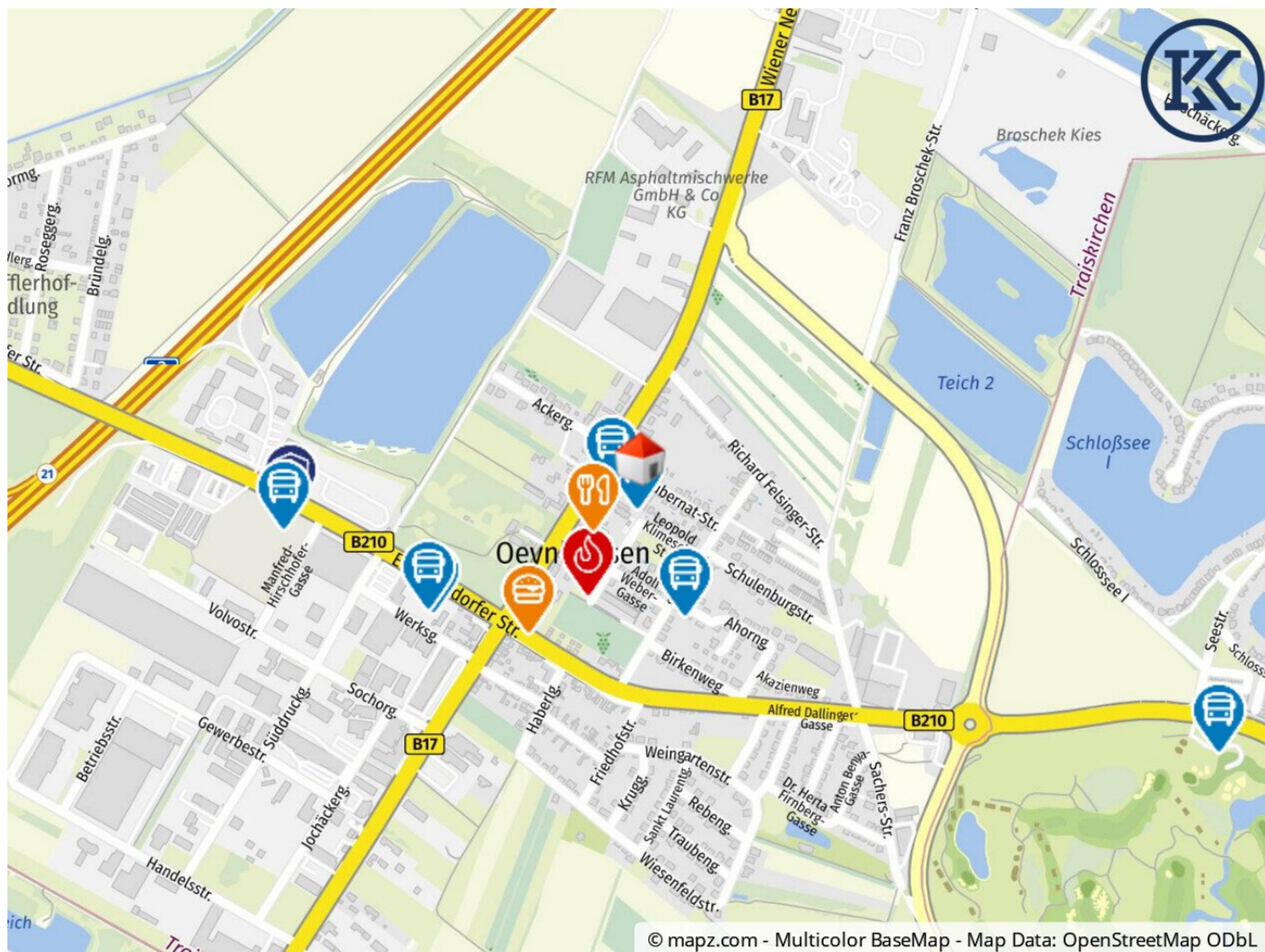
Exposition, nicht maßstäblich

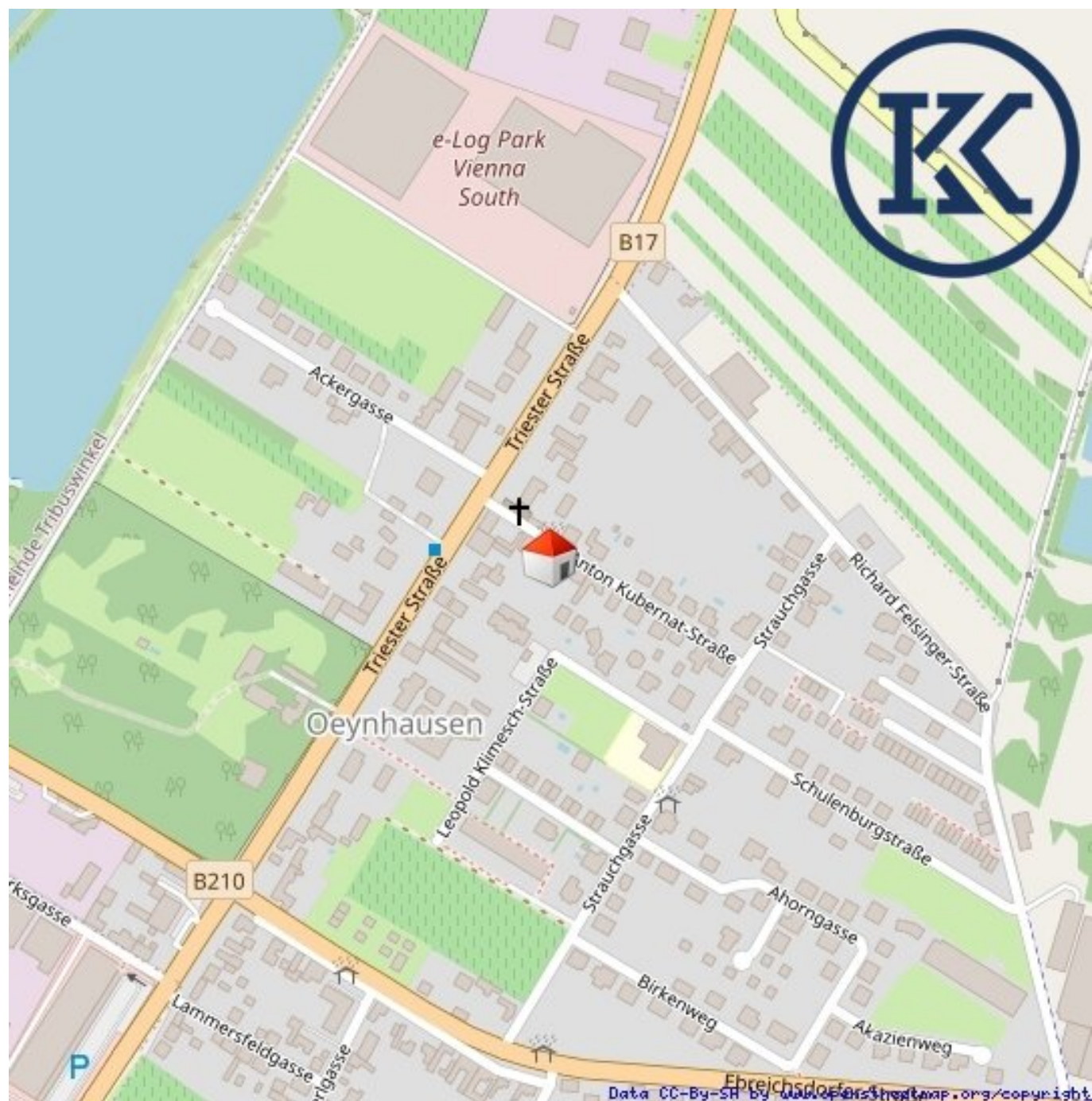


Exposition, nicht maßstäblich



Exposition, nicht maßstäblich





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.

Der Grundriss entspricht nicht hundertprozentig dem Ist-Zustand. Es kann zu Abweichungen kommen.

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

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) - <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