Wohnen im Grünen nahe Wien – Großzügiges Familienhaus mit ca. 156 m² Wohnfläche und ca. 500 m² Grundstück



Objektnummer: 2403/73

Eine Immobilie von VARO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Oeynhausen
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	156,00 m²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	477.500,00 €
Kaufpreis / m²:	3.060,90 €
Betriebskosten:	370,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anton Schindler

VARO Immobilien GmbH
Zelinkagasse 10
1010 Wien

T +43 699 13333188
H +43 699 13333188







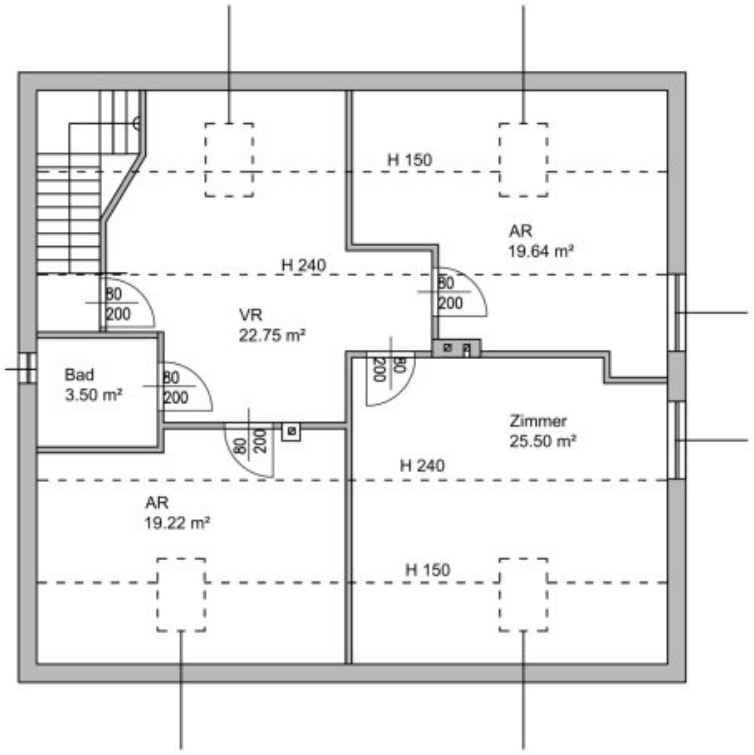




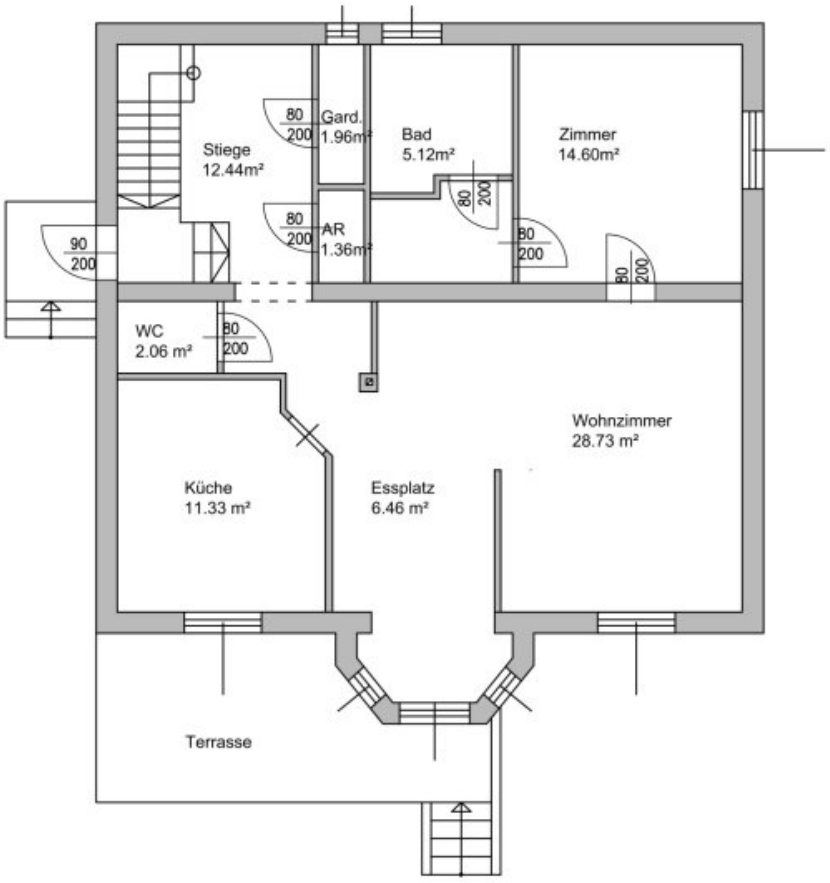




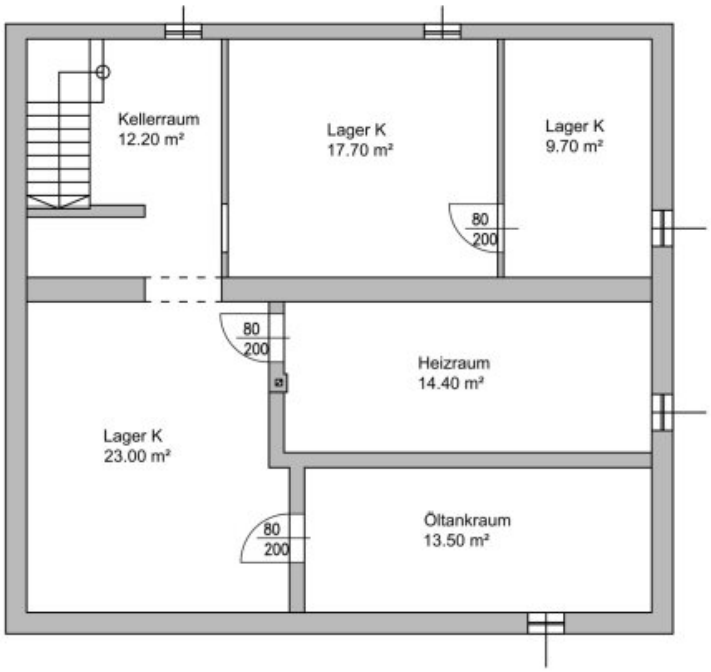




DACHGESCHOSS



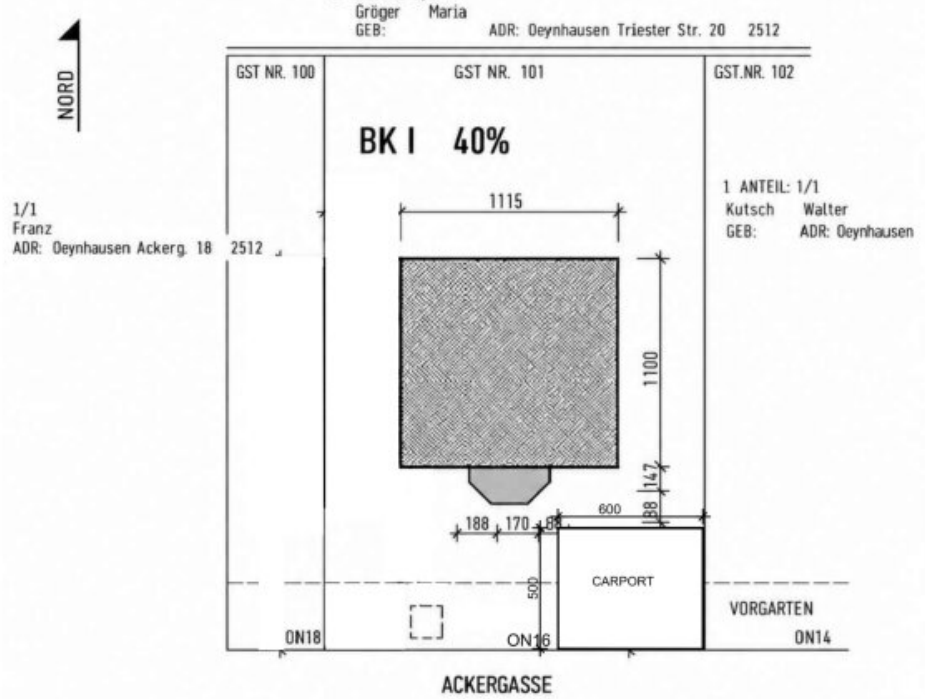
ERDGESCHOSS


Kellerraum
12.20 m²
Lager K
17.70 m²
Lager K
9.70 m²
80
200
80
200
Heizraum
14.40 m²
Lager K
23.00 m²
80
200
Öltankraum
13.50 m²

KELLER

LAGEPLAN 1:250

1 ANTEIL: 1/4
Gröger Maria
GST.NR 22/2 GEB: 1930-10-03 ADR: Triester Str. 20, Oeynhausen 2512
2 ANTEIL: 3/8
Grünwald Renate
GEB: 1944-06-03 ADR: Ziererweg2, Baden 2500
3 ANTEIL: 3/8
Gröger Maria
GEB: ADR: Oeynhausen Triester Str. 20 2512



1/1
Franz
ADR: Oeynhausen Ackerg. 18 2512

1 ANTEIL: 1/1
Kutsch Walter
GEB: ADR: Oeynhausen

ACKERGASSE

GST NR 22/10
1 ANTEIL: 1/1
Stadtgemeinde Traiskirchen - Öffentliches Gut
ADR: Hauptpl. 13, Traiskirchen 2514

GST.NR. 27/6

GST.NR. 27/7

1 ANTEIL: 1/2
Böhm Wolfgang
GEB: 1959-11-19 ADR: Traiskirchen Richard Felsinger-Str. 29 2512
2 ANTEIL: 1/2
Böhm Barbara
GEB: 1963-07-18 ADR: Traiskirchen Richard Felsinger-Str. 29 2512

Objektbeschreibung

Highlights

- Großzügiges Einfamilienhaus mit rund **156 m² Wohnnutzfläche**
- **Vier Schlafzimmer** – ideal für Familien und Mehrgenerationenwohnen
- Flexible Nutzung der beiden Wohnebenen – bei Bedarf auch als **zwei getrennte Wohnbereiche**
- Insgesamt **zwei Badezimmer und drei WCs**
- Rund **80 m² Kellerfläche** mit Werkstatt-, Lager-, Heiz- und Technikbereichen
- Großzügiges Grundstück mit ca. **500 m² Gesamtfläche**
- Gepflegter Garten mit direktem Blick auf **Felder und Pferdekoppeln**
- Ruhige Lage in einer **Sackgasse**
- Stabiles **Doppel-Carport**
- Teilweise klimatisierte Wohnbereiche
- Vollwärmeschutz-Fassade und Isolierglasfenster
- Alarmanlage sowie eigener Brunnen im Keller
- Flexible Heizmöglichkeiten mit Öl, festen Brennstoffen und Holzöfen
- Gute Verkehrsanbindung Richtung **Wien, Baden, Wiener Neustadt und Traiskirchen**
- Wien mit dem Auto in rund **20 Minuten**, Baden in rund **10 Minuten** erreichbar
- Sehr gepflegter Zustand ohne unmittelbar erkennbaren Reparaturbedarf

Das Haus

Dieses großzügige und äußerst gepflegte **Einfamilienhaus mit vier Schlafzimmern** befindet sich in einer angenehm ruhigen Sackgasse und verbindet großzügiges Wohnen mit einem

besonders naturnahen Umfeld.

Auf rund **156 m² Wohnnutzfläche**, verteilt auf zwei Wohnebenen, bietet das Haus viel Platz für Familien, Paare mit erhöhtem Raumbedarf oder auch für ein Mehrgenerationenkonzept.

Besonders interessant ist die flexible Nutzungsmöglichkeit: Die beiden Wohngeschosse können bei Bedarf auch weitgehend als **separate Wohnbereiche mit gemeinsamem Eingangsbereich** genutzt werden – beispielsweise für Eltern und erwachsene Kinder oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im **Erdgeschoss** befindet sich ein einladender Wohn- und Essbereich sowie eine großzügige Wohnküche. Darüber hinaus verfügt diese Ebene über ein Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum und angeschlossenem Badezimmer mit Dusche, Bidet und WC. Eine kleine Waschküche ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Im **Obergeschoss** stehen drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung.

Insgesamt bietet das Haus somit **vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer und drei WCs** und eignet sich hervorragend für größere Familien oder Haushalte mit erhöhtem Platzbedarf.

Einige Bereiche des Hauses sind klimatisiert und sorgen auch während der Sommermonate für angenehme Raumtemperaturen.

Das Gebäude wurde etwa **1980 errichtet** und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine **Vollwärmeschutz-Fassade und Isolierglasfenster** tragen zu einem angenehmen Wohnklima und einer verbesserten Energieeffizienz bei.

Keller und Außenbereich

Ein besonderes Plus ist der großzügige Kellerbereich mit rund **80 m² Nutzfläche**.

Hier befinden sich unter anderem umfangreiche Lagerflächen, eine kleine Werkstatt sowie der Heiz- und Tankraum. Dadurch steht neben der eigentlichen Wohnfläche reichlich zusätzlicher Stauraum für Hobby, Werkzeug, Vorräte und Gartengeräte zur Verfügung.

Der Außenbereich umfasst einen gepflegten **Vorgarten sowie einen Garten hinter dem Haus**. Direkt angrenzend befinden sich Felder und Pferdekoppeln, wodurch sich ein außergewöhnlich ruhiges und naturnahes Wohngefühl ergibt.

Der Garten ist bewusst pflegeleicht gestaltet und bietet dennoch ausreichend Platz für Erholung, Grillabende oder gemütliche Stunden im Freien. Eine Gerätehütte sowie ein eigener Holzlagerplatz sind ebenfalls vorhanden.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt rund **505 m²**.

Für Fahrzeuge steht ein stabiles **Doppel-Carport** zur Verfügung, das ausreichend Platz bietet und die Fahrzeuge zuverlässig vor Witterungseinflüssen schützt.

Ausstattung und Technik

Das Haus verfügt über eine vielseitige technische Ausstattung.

Die Beheizung kann flexibel über eine **Zentralheizung für Öl oder feste Brennstoffe** erfolgen. Ergänzend stehen zwei Einzelöfen für Holz zur Verfügung. Einige Wohnbereiche sind zusätzlich klimatisiert.

Für erhöhte Sicherheit sorgt eine **Alarmanlage**.

Ein eigener **Brunnen im Keller** bietet zusätzlich eine unabhängige Wasserversorgungsmöglichkeit.

Die derzeitigen laufenden Kosten belaufen sich nach Angaben des Eigentümers auf rund **€ 370,- monatlich**. Darin enthalten sind derzeit unter anderem Grundsteuer, Kanal- und Wassergebühren, Müllentsorgung, Heizung und Warmwasser, Strom, Haus- und Hausratversicherung, Rauchfangkehrer, das jährliche Brennerservice der Heizung sowie die jährliche Überprüfung der Alarmanlage.

Die tatsächlichen laufenden Kosten können naturgemäß vom individuellen Verbrauch sowie von zukünftigen Preisentwicklungen abhängen.

Gut zu wissen

Durch die großzügige Raumaufteilung eignet sich das Haus besonders für **Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf**.

Die Möglichkeit, die beiden Wohngeschosse weitgehend getrennt zu nutzen, eröffnet zusätzliche Flexibilität – beispielsweise für erwachsene Kinder, Eltern, Gäste oder einen separaten Arbeitsbereich.

Auch die Kombination aus großzügigem Keller, Doppel-Carport, gepflegtem Garten und unmittelbarer Nähe zu Feldern macht die Immobilie besonders interessant für Menschen, die viel Platz und ein ruhiges Wohnumfeld suchen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen.

Lage und Anbindung

Das Haus befindet sich in einer **ruhigen Siedlungslage in einer Sackgasse** und bietet damit ein besonders angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Direkt an den Garten grenzen **Felder und Pferdekoppeln**, wodurch die Immobilie trotz der guten Verkehrsanbindung von einem außergewöhnlich naturnahen Wohngefühl profitiert.

Gleichzeitig ist die Lage verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die **B17 sowie die A2 Südautobahn** sind rasch erreichbar. Wien kann mit dem Auto in etwa **20 Minuten**, Baden in rund **10 Minuten** erreicht werden.

Bushaltestellen mit Verbindungen nach **Baden, Wiener Neustadt und Traiskirchen** befinden sich in unmittelbarer Nähe. In Traiskirchen besteht zudem Anschluss an das Bahnnetz.

Auch die Nahversorgung ist gut gegeben. Ein Supermarkt sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in gut erreichbarer Entfernung und können teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Die Kombination aus **ruhiger Sackgassenlage, direkter Grünlage, großzügigem Platzangebot und guter Verkehrsanbindung Richtung Wien und Baden** macht dieses Haus zu einem attraktiven Zuhause im südlichen Wiener Umland.

Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein **familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis** besteht.

Der Vermittler ist als **Doppelmakler** tätig.

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung gerne möglich.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden von uns nicht gesondert überprüft. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Flächen- und Maßangaben verstehen sich als Circa-Angaben; maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Inhalte.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m
Klinik <1.500m
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 <500m
Post <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <3.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap