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



Objektnummer: 6233

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:	549.800,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

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




SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
DI Daniel Augustinovic BSc
+43 660 3153866
da@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN


KI-bearbeitet


WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet





















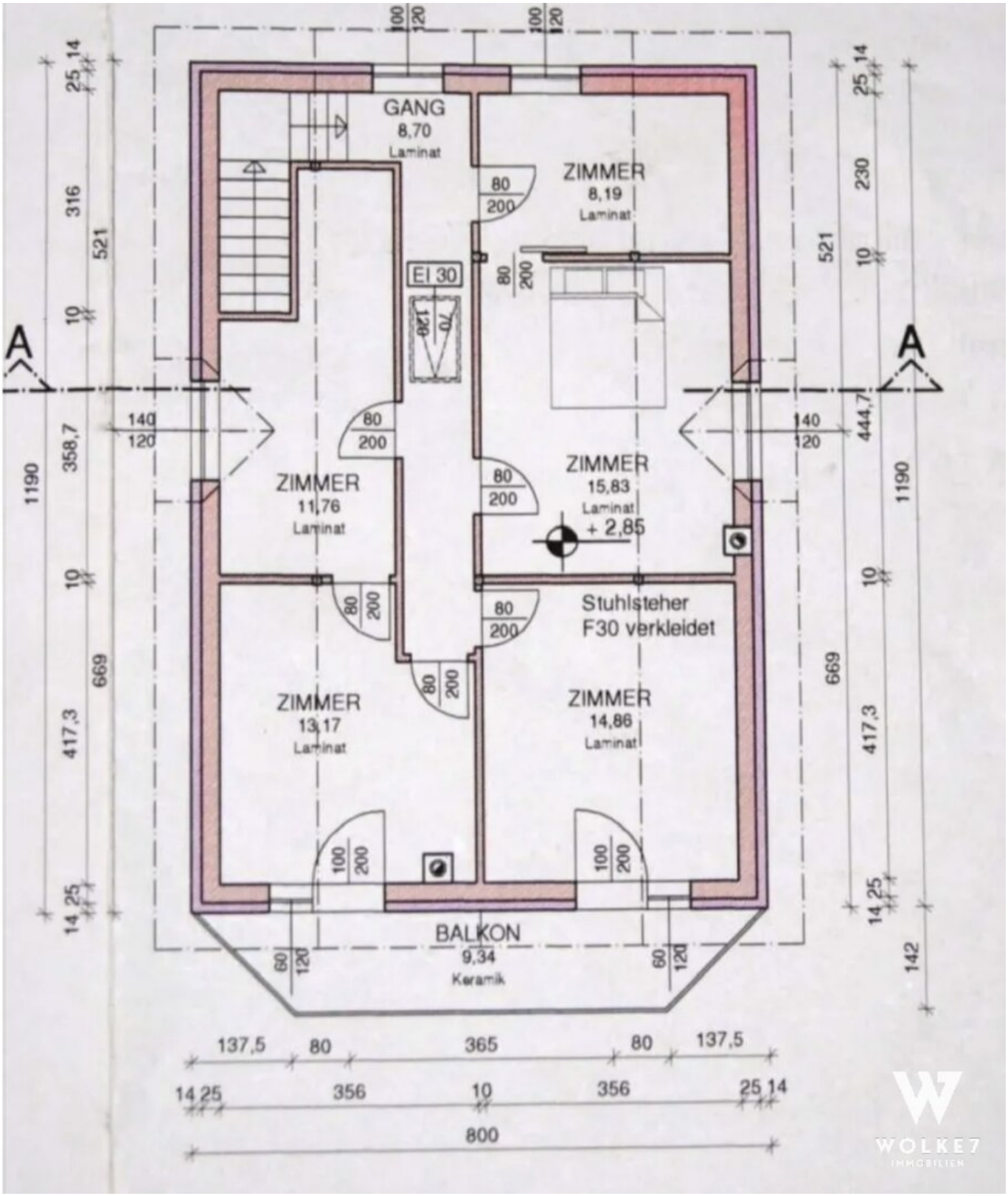


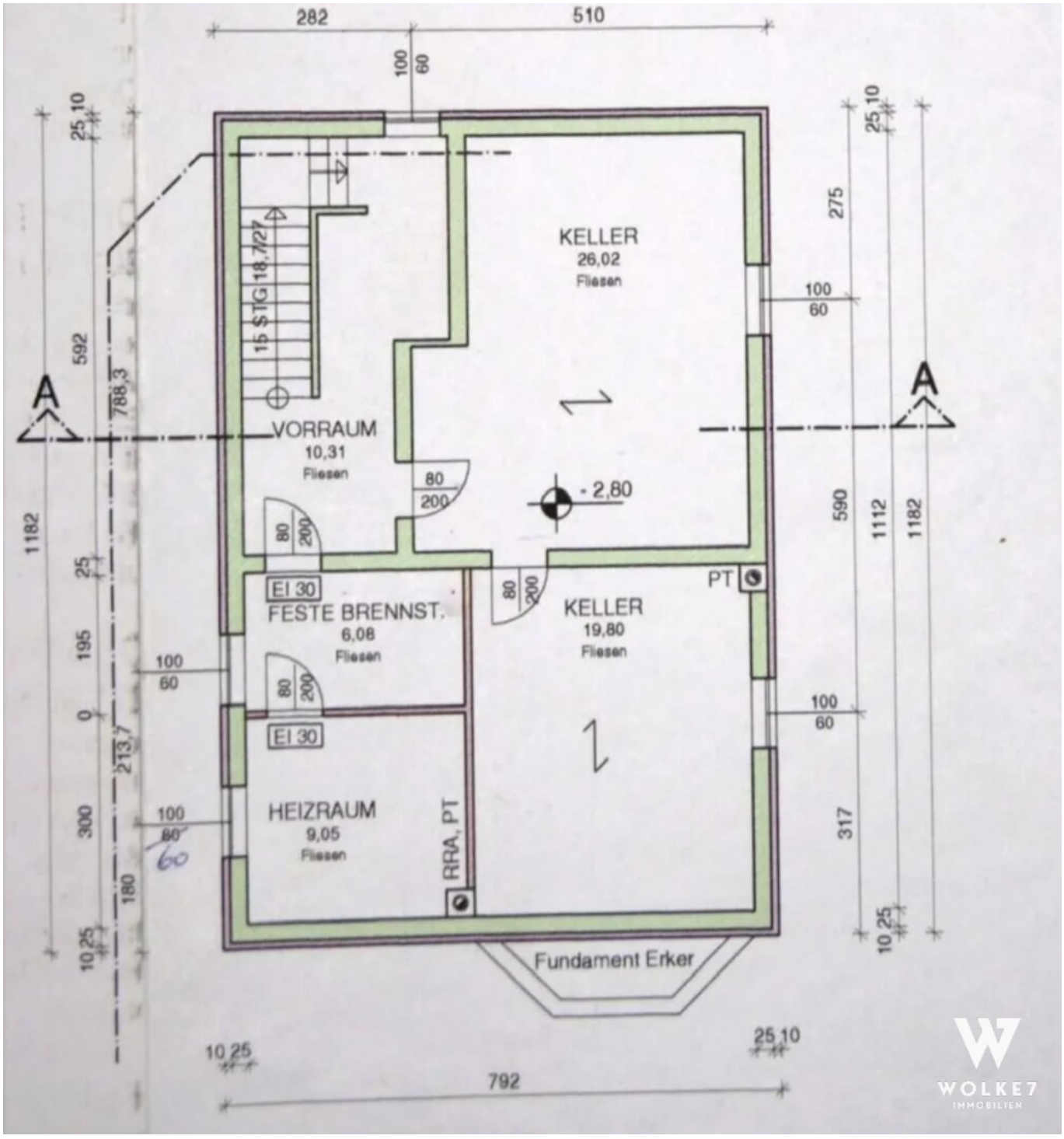


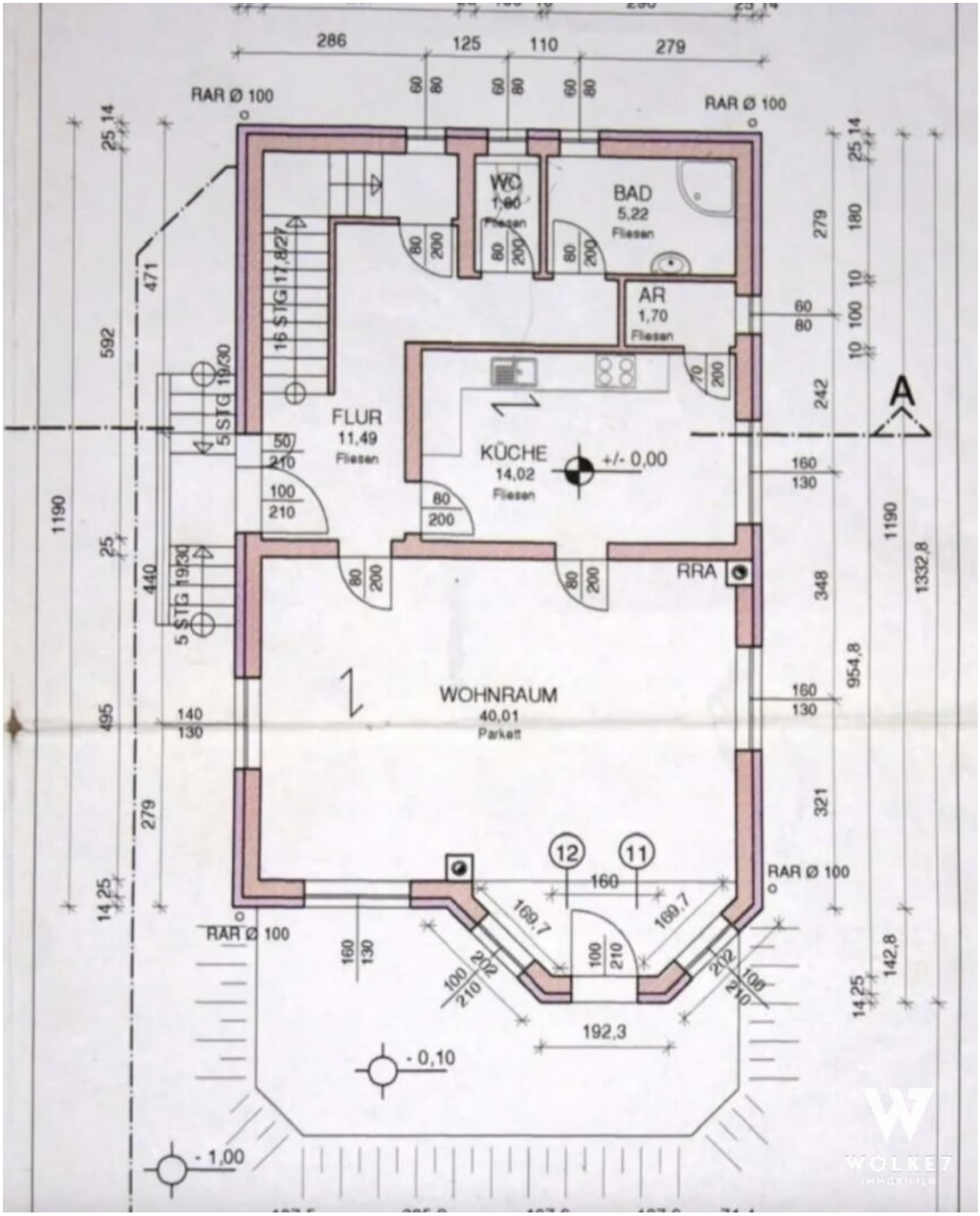







GANG
8,70
Laminat
ZIMMER
8,19
Laminat
EI 30
ZIMMER
11,76
Laminat
ZIMMER
15,83
Laminat
+ 2,85
Stuhlsteher
F30 verkleidet
ZIMMER
13,17
Laminat
ZIMMER
14,86
Laminat
BALKON
9,34
Keramik
A
A
137,5
80
365
80
137,5
14,25
356
10
356
25,14
800
WOLKE7
IMMOBILIEN


282
510
100
60
25,10
592
788,3
1182
25
195
0
213,7
300
180
10,25
15 STG 18,7/27
KELLER
26,02
Fliesen
275
100
60
590
1112
1182
A
A
VORRAUM
10,31
Fliesen
80
200
- 2,80
EI 30
FESTE BRENNST.
6,08
Fliesen
KELLER
19,80
Fliesen
PT
EI 30
HEIZRAUM
9,05
Fliesen
RRA, PT
317
Fundament Erker
10,25
25,10
792
WOLKE7
IMMOBILIEN


286
125
110
279
RAR Ø 100
RAR Ø 100
WC
1,00
Fliesen
BAD
5,22
Fliesen
AR
1,70
Fliesen
FLUR
11,49
Fliesen
KÜCHE
14,02
Fliesen
+/- 0,00
RRA
WOHNRAUM
40,01
Parkett
16 STG 17,8/27
5 STG 19/30
5 STG 19/30
A
12
11
160
169,7
169,7
192,3
- 0,10
- 1,00
RAR Ø 100
RAR Ø 100
RAR Ø 100
1190
592
471
440
495
279
321
348
954,8
1332,8
242
180
142,8

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 549.800,- + EUR 10.000,- Investablöse

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 Expose 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

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