

**Ein Haus mit Geschichte, ein Garten voller Träume – Ihr
Neustart in Oberhausen**



Objektnummer: 8014/239

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Oberhausen
Baujahr:	1945
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 318,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,38
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	133,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafaela Simic B.A.

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

T +43 6763802529







Objektbeschreibung

Willkommen in einer Zeitreise! Dieses charmante Einfamilienhaus in Oberhausen erzählt die Geschichte vergangener Jahrzehnte und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Das Anwesen besteht aus einem Hauptgebäude, einem Nebengebäude und einer geräumigen Garage – alles eingebettet in ein Grundstück von 592 m², das mit einem großen Garten und einem klassischen Vorgarten begeistert.

Das Haus, erbaut ca. 1945, strahlt einen einzigartigen Charme aus, der durch die solide Bausubstanz und liebevolle Details besticht. 1980 wurde das Dach erneuert, und die Fenster wurden teilweise im Jahr 2000 ausgetauscht, um den heutigen Standards gerecht zu werden. Besonders bemerkenswert ist der eigene Brunnen, der das Haus mit frischem Wasser versorgt – ein einzigartiges Merkmal, das Sie unabhängig von einer zentralen Wasserversorgung macht.

Das Haus verfügt über einen kleinen Keller, ideal für zusätzliche Lagermöglichkeiten. Es ist zweifellos ein Haus mit Charakter und Geschichte, das einen neuen Schliff verdient, um sein volles Potenzial zu entfalten. Das Grundstück selbst verzaubert durch seine Größe und die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten – sei es für gärtnerische Leidenschaften oder einfach als Rückzugsort im Grünen.

Der klassische Vorgarten heißt Besucher willkommen und unterstreicht den charmanten Charakter des Hauses. Das Nebengebäude bietet zusätzlichen Raum für Hobbys, Werkstatt oder Gästeunterkunft, während die geräumige Garage genug Platz für Fahrzeuge und mehr bietet.

Lage

Oberhausen, eingebettet in die malerische Landschaft Niederösterreichs, bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Der Ort besticht durch seine charmante Atmosphäre und die unmittelbare Nähe zur Stadtgrenze Wiens, die in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Oberhausen verbindet die Vorzüge des ländlichen Lebens mit der schnellen Erreichbarkeit urbaner Annehmlichkeiten – ideal für Pendler oder jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Die Nachbarschaft ist geprägt von historischen Gebäuden, großzügigen Grundstücken und einer freundlichen Gemeinschaft. Oberhausen ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und die Möglichkeit, dem Trubel der Großstadt zu entfliehen, ohne auf die Vorzüge der Nähe zu Wien verzichten zu müssen.

Sonstiges

Dieses Haus ist ein seltenes Angebot – ein Ort, an dem Geschichte auf Zukunft trifft. Es bietet

Ihnen die Möglichkeit, ein Stück Oberhausener Geschichte zu bewahren und gleichzeitig ein neues Kapitel zu schreiben. Mit etwas handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail können Sie dieses Anwesen in ein wahres Juwel verwandeln.

Die Bebauungstebstimmungen sehen folgendes vor, das gesamte Grundstück teilt sich in 3 Grundstücksnummern:

GST-NR: 49/1: 50 % bebaubar, geschlossene Bauweise,

50: 30% bebaubar offene oder gekuppelte Bauweise

49/2 nicht bebaubar

Bauklasse I

Hinweis: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf den Informationen des Eigentümers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
U-Bahn <8.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap