

## **Bungalow mit großer Doppelgarage, Luftwärmepumpe und Solaranlage**



**Objektnummer: 310489**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton Benya-Gasse
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Oeynhausen
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	200,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	450,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	102,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Prinz**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2









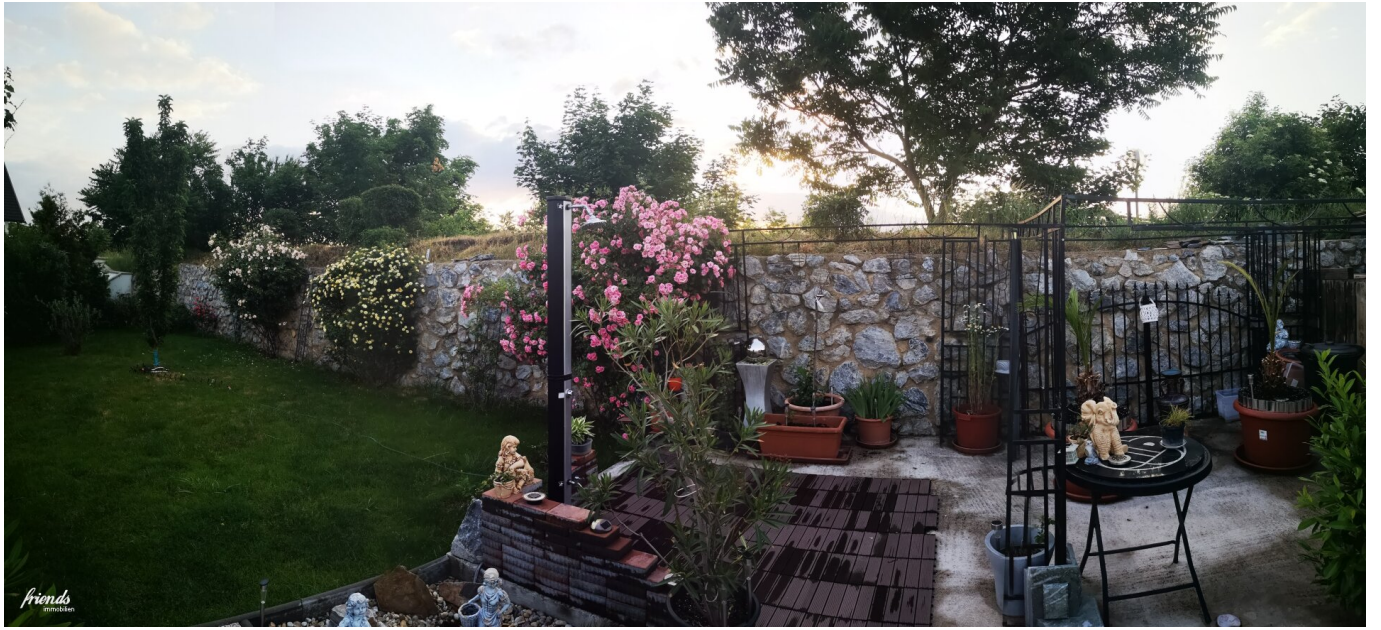












## Objektbeschreibung

In Oeynhausen, Nahe der Stadt Baden und gut an das Straßennetz angebunden befindet sich dieser Bungalow mit schönem Garten, einer Doppelgarage und einer Solaranlage am Dach sowie einer Luftwärmepumpe. Viele weitere Parkplätze stehen auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung.

Zum Verkauf gelangt das auf diesem Grundstück gelegene Fertigteilhaus in Holzriegelbauweise.

Das Haus verfügt auf ca 102m<sup>2</sup> Wohnfläche über **3 Zimmer**. Ein **großes Wohnzimmer mit Essbereich und der offenen Küche** bilden den Mittelpunkt des Lebens. Ebenfalls verfügt das Haus über 2 WCs und 1 Badezimmer. Die **Terrasse**, der **Garten** und **die Doppelgarage** zählen zu den Aussenanlagen. Besonders besticht es durch seine durchdachte und offene Aufteilung. Die ausgewiesene Gartenfläche erstreckt sich ebenfalls über den gestalteten Grüngürtel.

Folgende **Raumaufteilung** herrscht in diesem Bungalow:

**Wohnfläche** (ca 102 m<sup>2</sup>) :

- ° Vorraum
- ° Wohn- Essbereich
- ° offene Wohn-Küche
- ° 2 Schlafzimmer
- ° Wirtschaftsraum
- ° Abstellraum
- ° Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC
- ° separates WC

**Extras:**



- ° Doppelgarage
- ° Solaranlage
- ° Luftwärmepumpe

Man kann direkt neben dem Haus parken in der eigenen Garage.

Man betritt durch das Eingangportal das **freundliche** Haus und befindet sich direkt im **Vorzimmer**.

Dem Vorzimmer aus folgend gelangt man in den großen **Wohn- und Essbereich**. Das **Wohn-/Esszimmer** ist groß, dass es problemlos sowohl die **Esszimmereinrichtung** als auch das komplette **Wohnzimmermobiliar** beherbergen kann und immer noch genug angenehmer Freiraum bleibt. Die offene Gestaltung dieses Hauptraumes mit der Küche bietet den zentralen Wohnmittelpunkt des Hauses. Hier bewirten Sie Gäste, kochen und essen mit der Familie.

Wieder zurück im Vorraum, gelangen Sie über einen Gang zu den restlichen Wohnräumen, sowie zu dem Badezimmer. Die beiden Zimmer warten auf Ihre Gestaltung und individuelle Nutzung.

Der Technikraum beherbergt die Solar-Technik als auch die Fußbodenheizung. Die aussenstehende Luftwärmepumpe ist in einem von 3 aussenliegenden Abstellräumen. Diese bieten sehr viel Stauraum und u.a. die Möglichkeit für die eigene kleine Werkstatt.

Der ausgewiesene Energieausweis ist bereits abgelaufen. Ein neuer wurde bestellt und wird in den nächsten Tagen aktualisiert.

Sollten Sie noch weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin benötigen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung - ich freue mich auf das Gespräch mit Ihnen!

---

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <1.750m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.750m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.750m  
Geldautomat <1.750m  
Polizei <1.250m  
Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Straßenbahn <4.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap