Traumhaftes Einfamilienhaus, großzügiger Garten, optimale Raumaufteilung und viele Extras / Top-Infrastruktur!

Objektnummer: 1801/40

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Oberhausen
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	449.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

LYDIAS
IMMOBILIEN

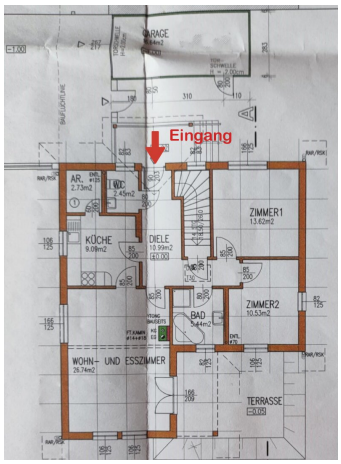
LYDIAS
IMMOBILIEN

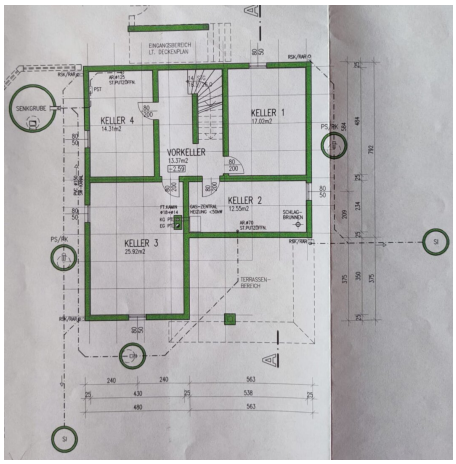
LYDIAS
IMMOBILIEN

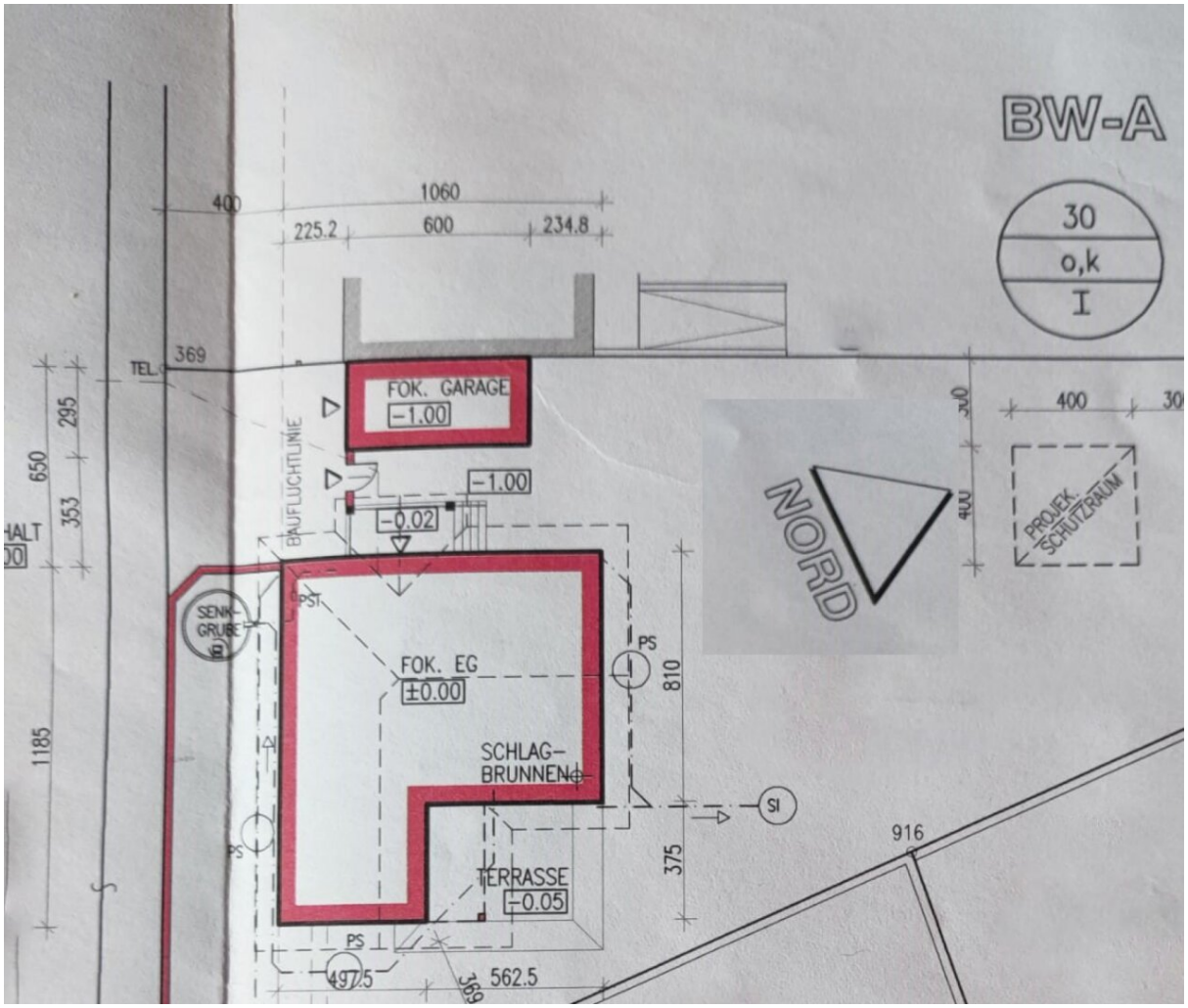
LYDIAS
IMMOBILIEN

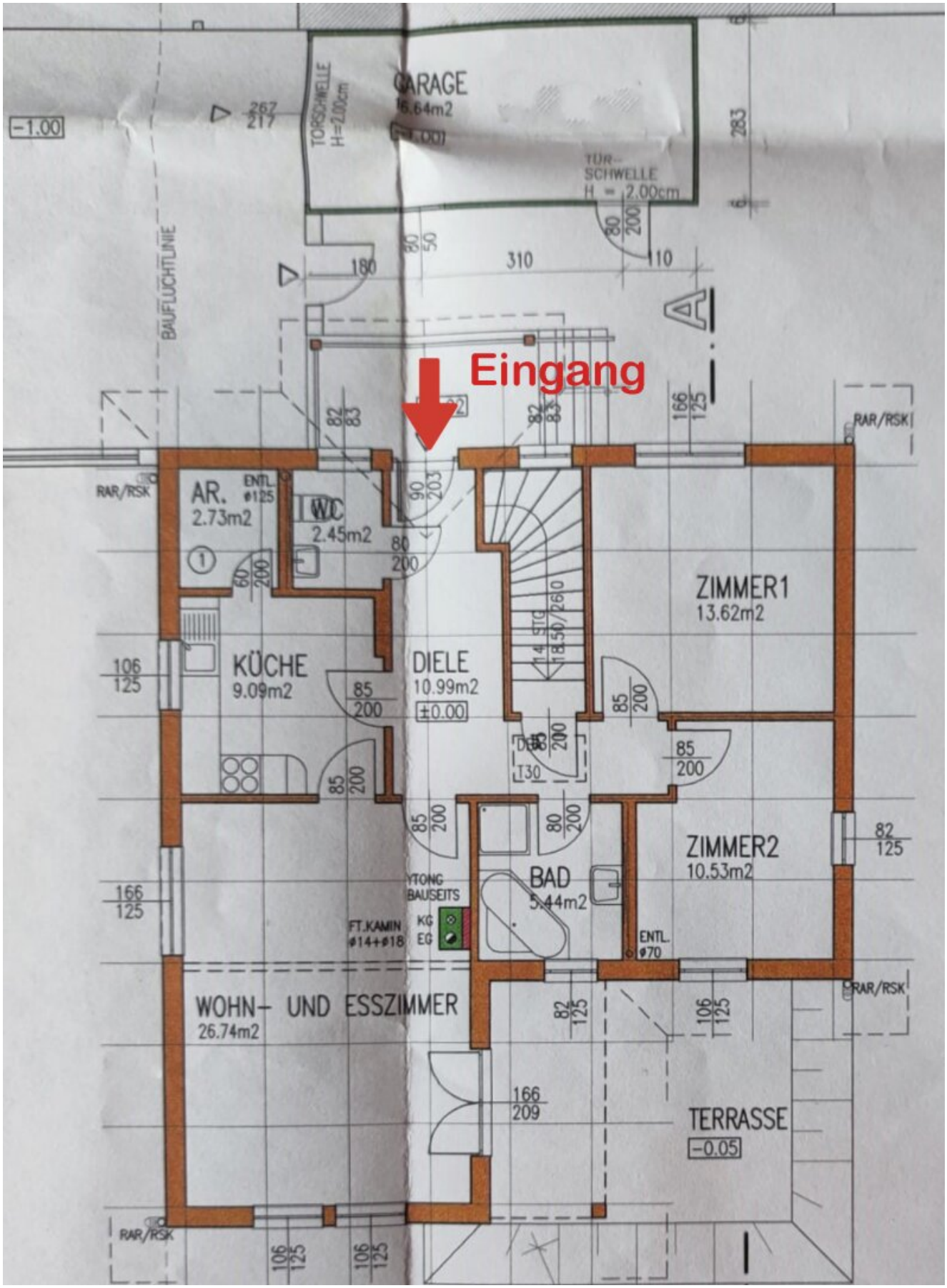
LYDIAS
IMMOBILIEN

LYDIAS
IMMOBILIEN


GARAGE
Eingang
AR.
WC
KÜCHE
DIELE
ZIMMER1
ZIMMER2
BAD
WOHN- UND ESSZIMMER
TERRASSE


KELLER 4
KELLER 1
VORKELLER
KELLER 2
KELLER 3


BW-A
30
o,k
I
1060
400
225.2
600
234.8
369
TEL.
FOK. GARAGE
-1.00
-1.00
-0.02
BAUFLUCHTLINIE
SENK-
GRUBE
PS
FOK. EG
±0.00
SCHLAG-
BRUNNEN
SI
TERRASSE
-0.05
PS
PS
497.5
562.5
369
916
810
375
650
295
353
1185
HALT
00
NORD
400
PROJEK.
SCHUTZRAUM

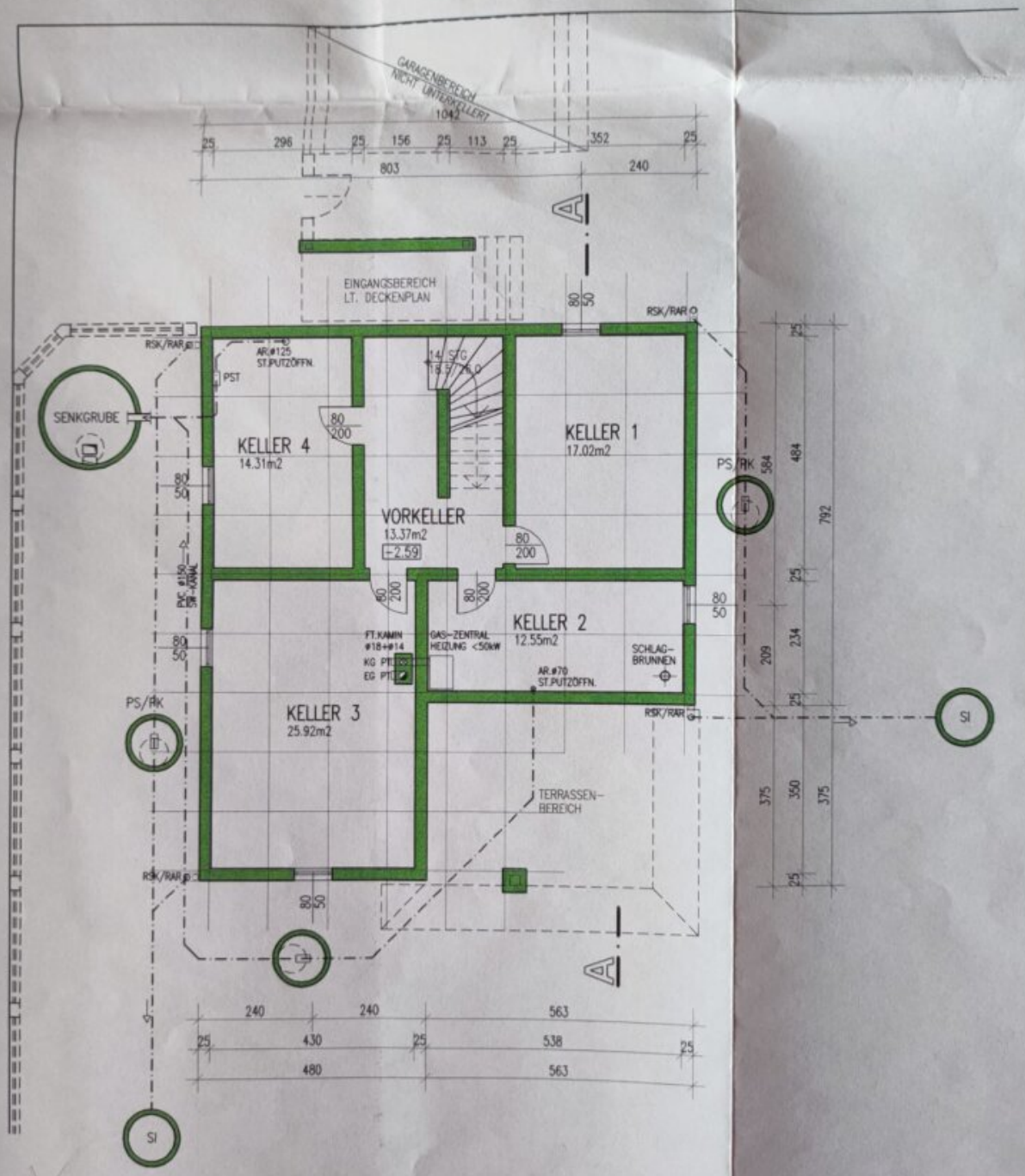

GARAGE
15.64m2
TORSCHWELLE
H=2.00cm
TÜR-
SCHWELLE
H = 2.00cm
BAUFLUCHTLINIE
Eingang
AR.
2.73m2
ENTL.
ø125
WC
2.45m2
KÜCHE
9.09m2
DIELE
10.99m2
±0.00
14 STG
18.50/260
ZIMMER1
13.62m2
ZIMMER2
10.53m2
BAD
5.44m2
YTONG
BAUSEITS
FT.KAMIN
ø14+ø18
KG
EG
ENTL.
ø70
WOHN- UND ESSZIMMER
26.74m2
TERRASSE
-0.05
RAR/RSK

FT.RIPPENDECKE UND AUSGLEICHSESTRICH

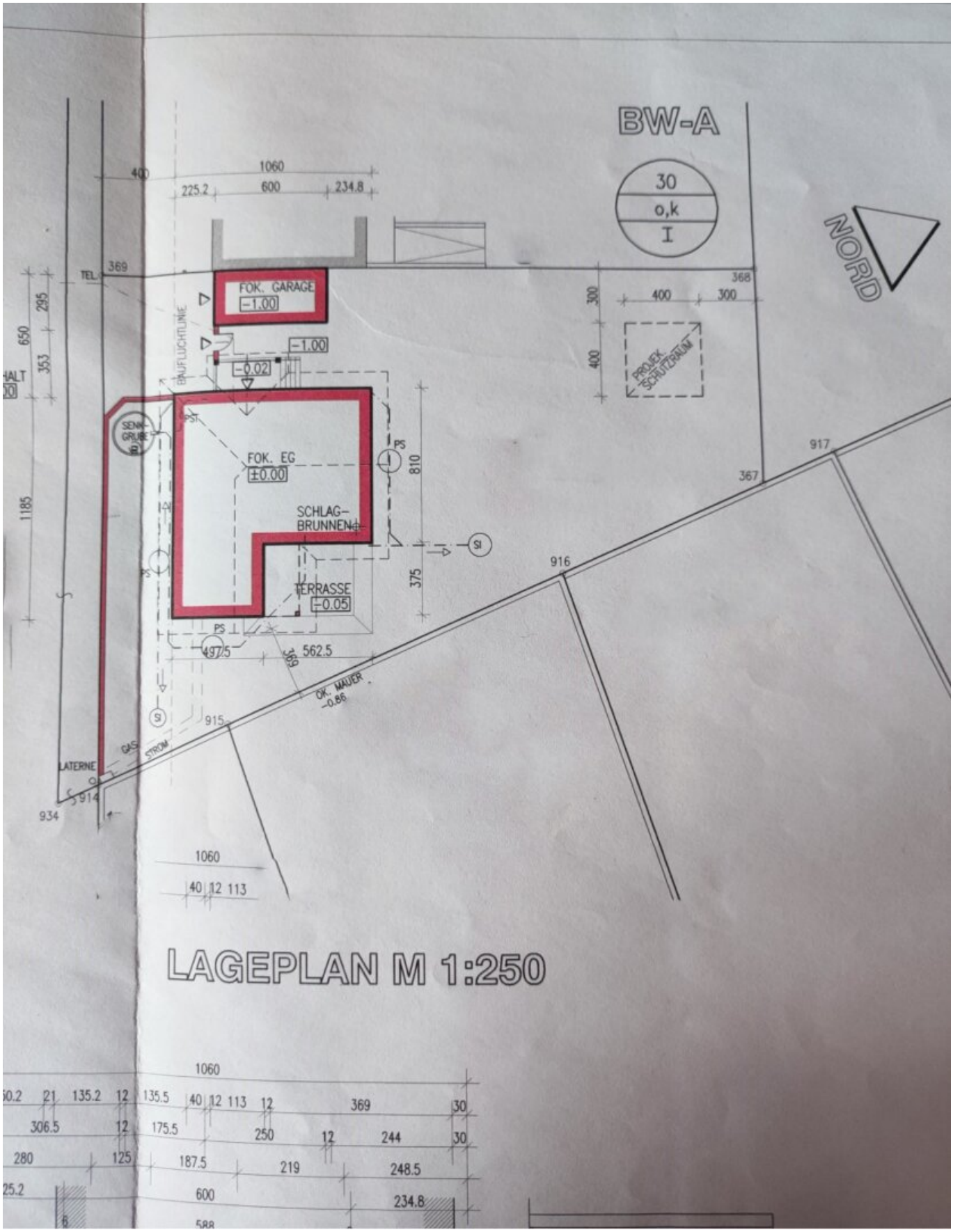
BETONESTRICH
HORIZONTALISOLIERUNG
FUNDAMENTPLATTE
ROLLIERUNG

8

ÖLBESTÄNDIGE ÖBERFLÄCHENVEREDELUNG
STAHLBETON, SELBSTTRAGEND
ROLLIERUNG



KELLER


BW-A
30
o,k
I
NORD
1060
400
225.2
600
234.8
FOK. GARAGE
-1.00
-1.00
-0.02
BAUFLUCHTLINIE
TEL
369
368
300
400
300
400
PROJEK. SCHUTZRAUM
650
295
353
1185
SENK-GRUBE
FOK. EG
±0.00
810
SCHLAG-BRUNNEN
375
TERRASSE
-0.05
497.5
562.5
369
OK. MAUER
-0.86
917
367
916
915
914
934
LATERNE
GAS
STROM
1060
40 12 113
LAGEPLAN M 1:250
1060
135.2
135.5
40 12 113
369
306.5
175.5
250
244
280
125
187.5
219
248.5
600
234.8

Objektbeschreibung

An der Grenze zu Wien in grüner Lage wird dieses ruhig gelegene Einfamilienhaus mit Terrasse und weitläufigen Garten verkauft. Besonders vorteilhaft ist die optimale Raumaufteilung, bei der die Zimmer zentral begehbar sind. Zudem gelangt man vom Wohnzimmer zur Terrasse, von der aus man unmittelbar in den Garten gelangt. Das Haus wurde im Jahre 2000 erbaut und besticht durch seine hervorragende Dämmung und Energieeffizienz. Es ist voll unterkellert und verfügt über einen Dichtbetonkeller, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Dieses stellt nicht nur eine gemütliche und einladende Wohnatmosphäre dar, sondern auch ein Ausbaupotential. Mit einem Dachboden, der zusätzlichen Wohnraum von ca. 60 m² ermöglicht, können Sie Ihre Wohnfläche erweitern und individuelle Wohnträume verwirklichen.

Das Wohnzimmer und die Küche wurden digital möbliert. Gerne lasse ich Ihnen auf Wunsch das vollständige Exposé mit sämtlichen Fotos zukommen.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten
- Separate Küche mit Abstellraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Separates WC

Sonstiges:

- Dachbodenausbau möglich ca. 60 qm
- Kellerbereich mit Partyraum, Relaxraum mit Infrarotkabine, Heizraum und Werkstatt
- Großzügiger Garten und Terrasse
- Gartenhaus
- Garage

Wohnbereich: Die Wohnfläche beträgt ca. 82 qm und teilt sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer: Helles und freundliches Wohnzimmer mit gemütlichem Schwedenofen und direktem Zugang zur großzügigen Terrasse.
- Küche: Separate Küche mit Abstellraum, die ausreichend Platz für kulinarische Kreationen bietet.
- Zimmer: Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die Ruhe und Erholung garantieren.
- Bad und separates WC: Das Bad verfügt über eine Dusche und Badewanne.
-

Dachausbau: Ein Ausbau des Dachbodens ist möglich und könnte zusätzliche ca. 60 qm Wohnfläche schaffen.

Kellerbereich: Der voll unterkellerte Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Hier

finden Sie:

- Einen einladenden Partyraum für gesellige Abende.
- Einen Raum zum Entspannen mit Infrarotkabine – ideal für entspannende Momente.
- Eine großzügige Werkstatt für handwerkliche Projekte oder Hobbyarbeiten.

Außenbereich: Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten. Die Terrasse ist perfekt für Grillabende oder entspannte Stunden im Freien. Das Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für die Gartengeräte. Insgesamt sind 3 Autostellplätze verfügbar, ein Garagenstellplatz und 2 Stellplätze auf dem Hof.

Lage: Das Einfamilienhaus befindet sich in der Nähe zu Groß-Enzersdorf und Wien. Diese ruhige und familienfreundliche Wohngegend bietet eine hervorragende Lebensqualität und ist ideal für alle, die die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

- Einkaufsmöglichkeiten: Der Billa-Supermarkt ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine breite Auswahl an Lebensmitteln und Alltagsprodukten.
- Bildungseinrichtungen: Die Volksschule und der Kindergarten befindet sich ebenfalls in der Nähe, was besonders für Familien mit Kindern von Vorteil ist.
- Öffentliche Verkehrsanbindung: Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, sodass Sie bequem in die umliegenden Städte gelangen können.
- Freizeitmöglichkeiten: Ein Radweg führt direkt nach Groß-Enzersdorf und lädt zu ausgedehnten Fahrradtouren ein. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten.

Dieses moderne Energiehaus vereint Komfort, Nachhaltigkeit und eine attraktive Lage. Die

Lage des Hauses vereint Ruhe und Natur mit einer guten Anbindung an städtische Infrastrukturen. Hier genießen Sie die Vorteile eines modernen Wohnumfelds in einer attraktiven Umgebung.

Ich freue mich über Ihren Kontakt.

Sonstiges:

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43678 12 83831 oder per E-Mail unter office@lydias-immobilien.at zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Name, Anschrift, Telefon und E-Mail-Adresse bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
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

U-Bahn <8.000m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap