

**Einfamilienhaus in Ruhelage mit großem Garten zu verkaufen!**



**Objektnummer: 5268**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	71,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,44 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	789.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

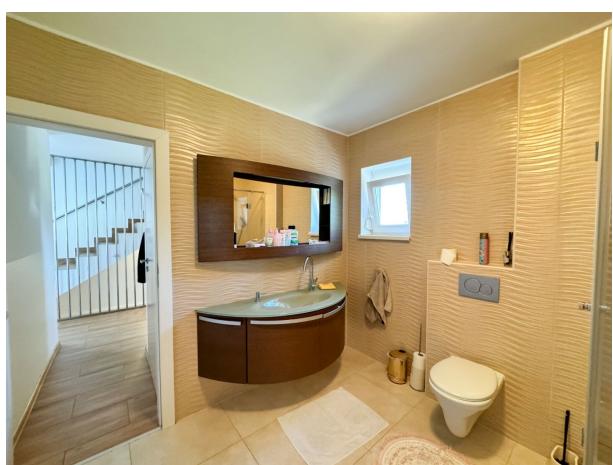


**Ömer Uyar**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
1030 Wien





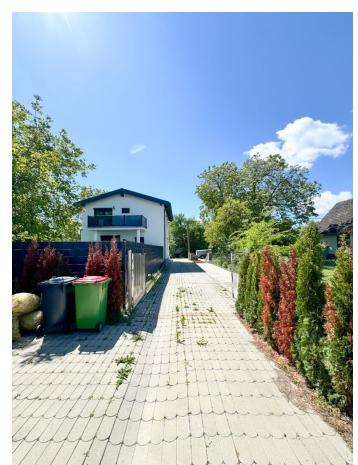


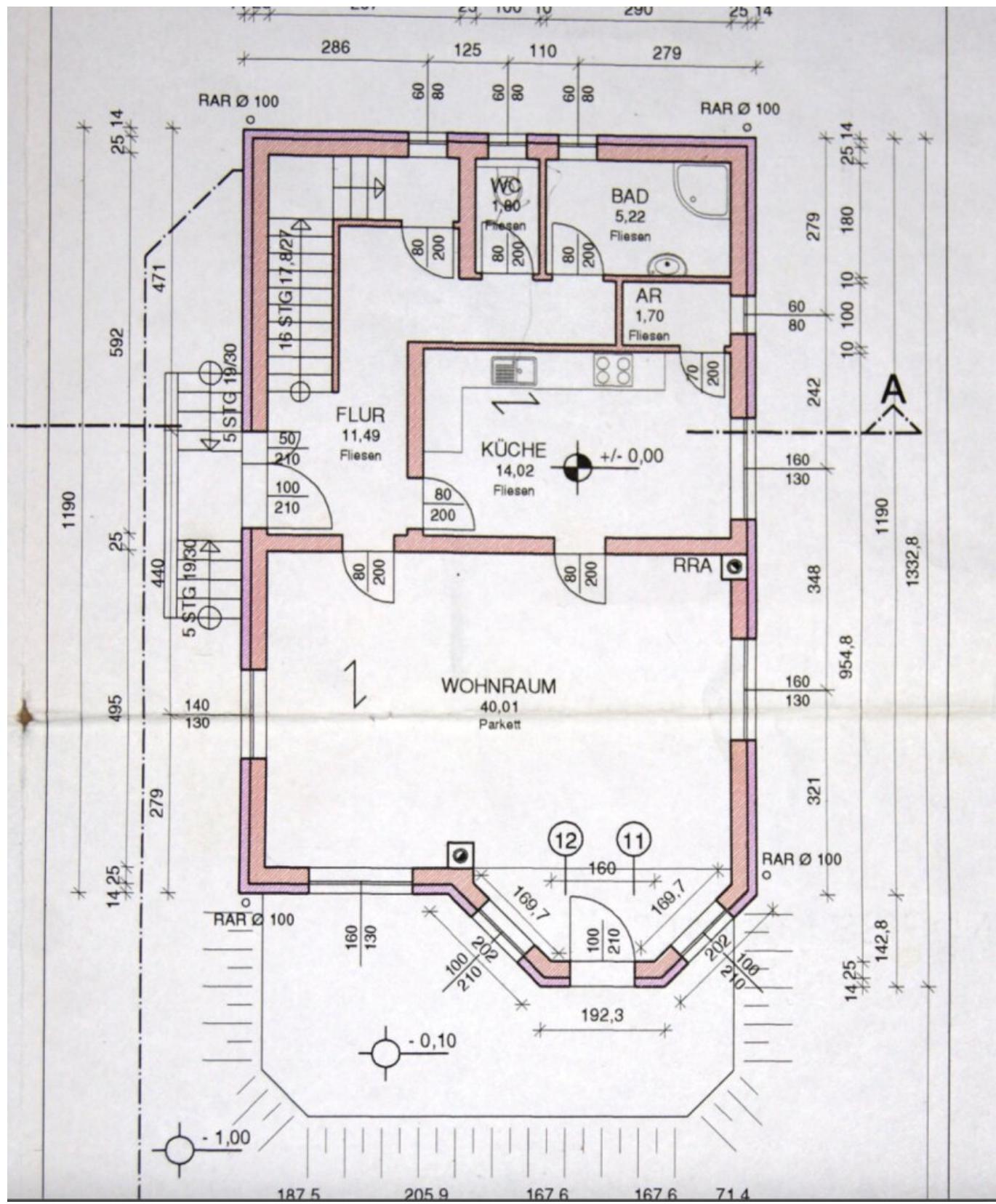


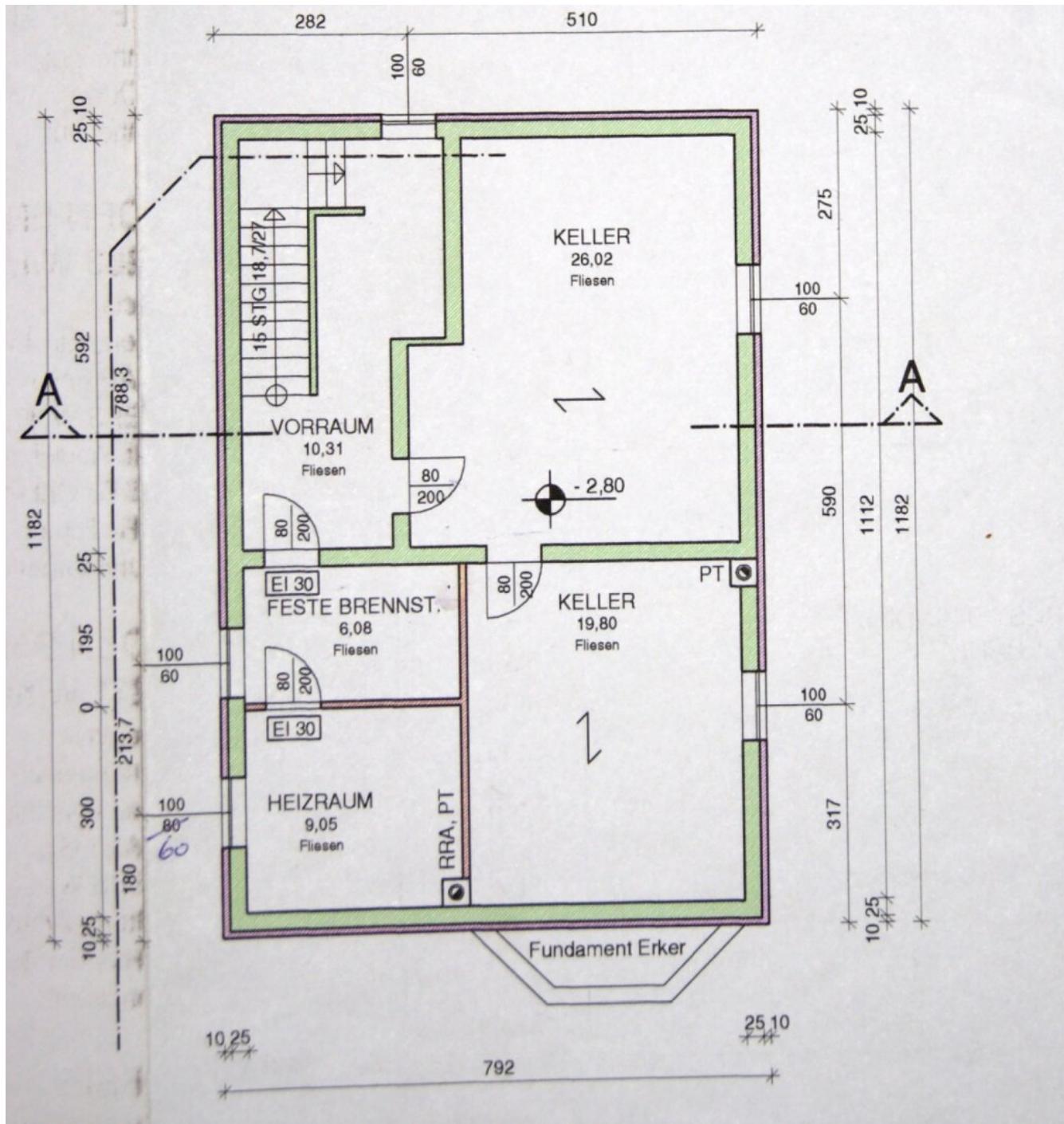


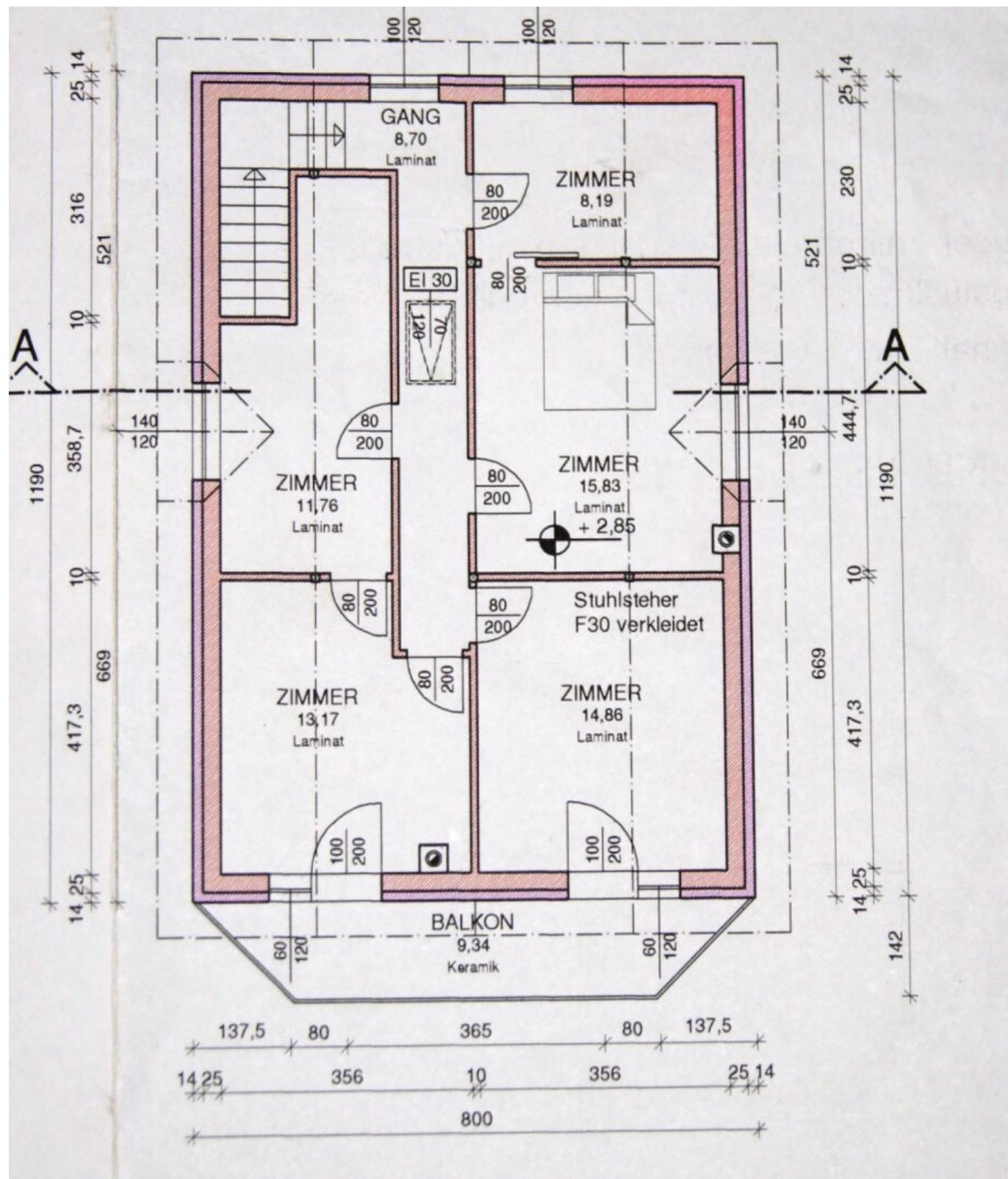












# Objektbeschreibung

## Modernes Einfamilienhaus auf 687 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Neu-Oberhausen

+ 687 m<sup>2</sup> Grundstück | 218 m<sup>2</sup> Nutzfläche | 570 m<sup>2</sup> Garten

+ Ziegelmassivbauweise

+ Dichtbetonkeller / Wohnkeller

+ Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe

Verkauft wird ein Einfamilienhaus auf einem **Eigengrund** in Neu-Oberhausen welches 2009 errichtet wurde. Das Haus ist in einem sehr guten Zustand und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate, möblierte Küche, vier Schlafzimmer und einen großzügigen Wohnkeller mit einer Gesamtnutzfläche von **218 m<sup>2</sup>** aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten hat eine Fläche von 570 m<sup>2</sup>.

Die Wohnnutzfläche beträgt **146,75 m<sup>2</sup>**, wobei das Haus im Erdgeschoß über eine Fläche von **74,24 m<sup>2</sup>** und im Obergeschoss über eine Fläche von **72,51 m<sup>2</sup>** verfügt.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Im Erdgeschoß befindet sich:

- ein großzügiger Eingangsbereich

- ein **40 m<sup>2</sup>** großes Wohnzimmer mit Ausgang zur zirka 22 m<sup>2</sup> großen Terrasse und zum Garten

- eine separate, möblierte Küche mit neuen Einbaugeräten

- ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

- ein separates WC

Im Obergeschoss befinden sich:

- ein **24,02 m<sup>2</sup>** großes, helles Schlafzimmer mit begehbarer Schrankraum und einem Badezimmer mit Dusche und einem WC

- ein **14,86 m<sup>2</sup>** großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein **13,17 m<sup>2</sup>** großes Schlafzimmer
- ein weiteres **11,76 m<sup>2</sup>** großes Schlafzimmer

Im Kellergeschoß befinden sich:

- ein **26,02 m<sup>2</sup>** großer Hobbyraum
- eine **19,80 m<sup>2</sup>** großer Raum
- ein **6,08 m<sup>2</sup>** großer Raum
- ein **9,05 m<sup>2</sup>** großer Technikraum

Das Haus ist mit Rolläden und Insektenschutz ausgestattet. Weiters verfügt das Haus über **zwei Autoabstellplätze**. Das gesamte Haus ist verfliest und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche mit einer effizienten Luftwärmepumpe beheizt wird.

#### **Infrastruktur:**

Die Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Einfamilienhaussiedlung mit öffentlicher Anbindung. Die Autobusstation der Linie 550 befindet sich nur sieben Gehminuten vom Haus. Ein Kindergarten befindet sich wenige Gehminuten entfernt. Schulen, Supermärkte, sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der nächsten Ortschaft in Großenzersdorf, welche wenige Autominuten entfernt ist.

**Kaufpreis:** 789.000,-

**Provision:** 3 % zzgl. USt

#### **Kontakt und Besichtigungstermine**

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Uyar** unter [0699 / 171 05 918](tel:069917105918) oder per E-Mail [uyar@immobilienquartier.at!](mailto:uyar@immobilienquartier.at)

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdataen (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

*Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.*

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

## **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