

**Traumhaftes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und vielen Extras, Dachbodenausbau möglich, Top-Infrastruktur!**



Terrasse mit Grünblick (virtual Staging)

**Objektnummer: 1801/40**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Oberhausen
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

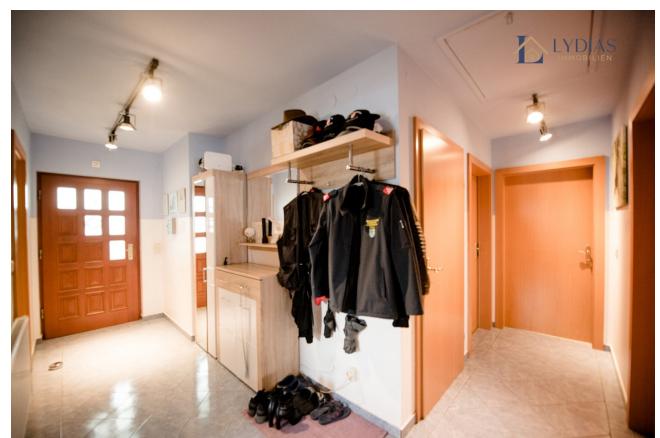
### Lydia Litau

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

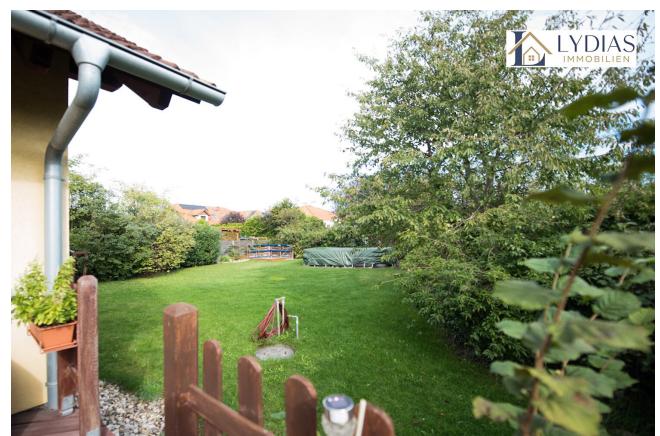
T +43 678 128 38 31

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

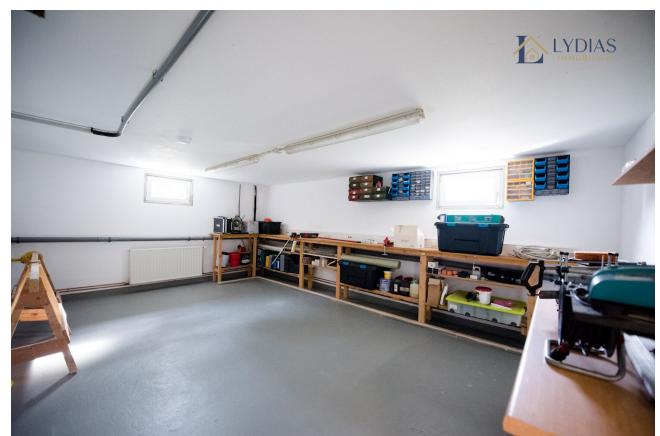


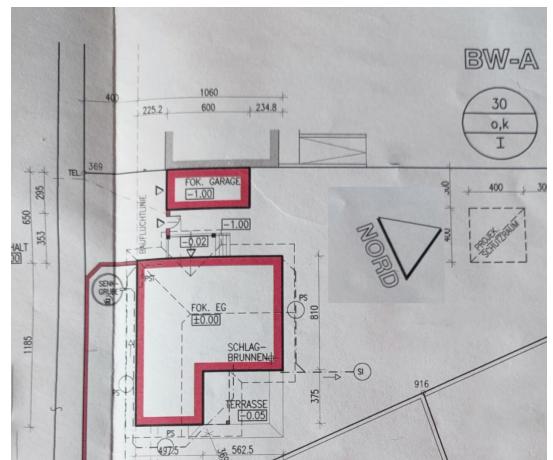
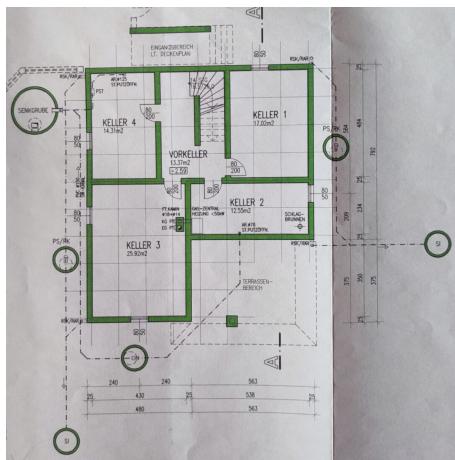
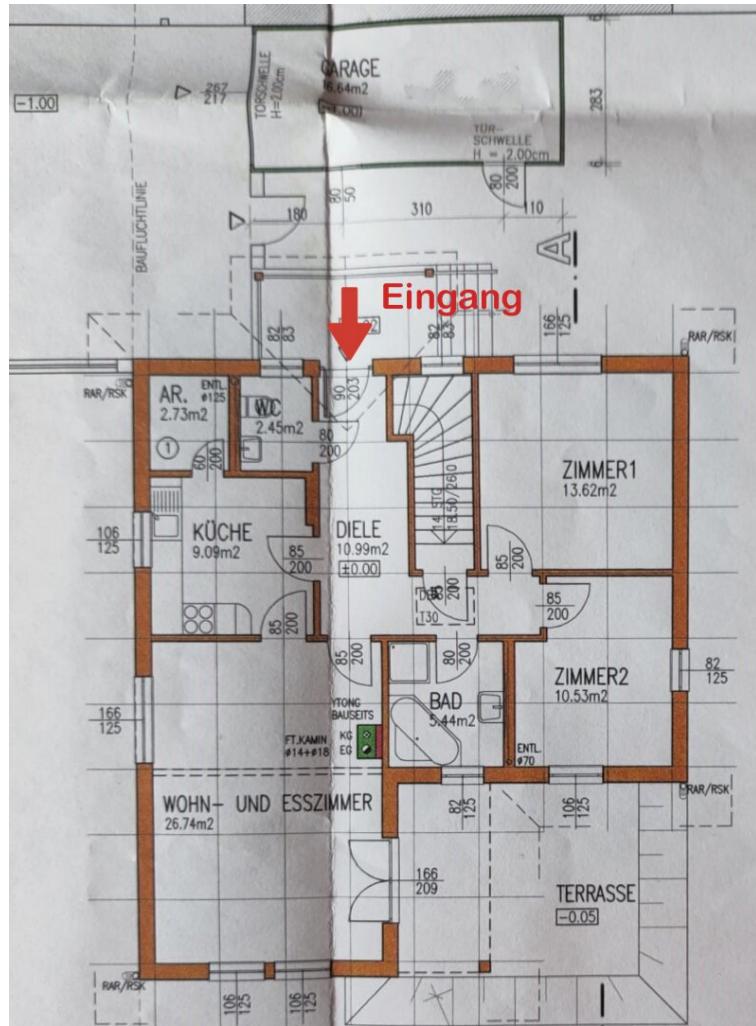


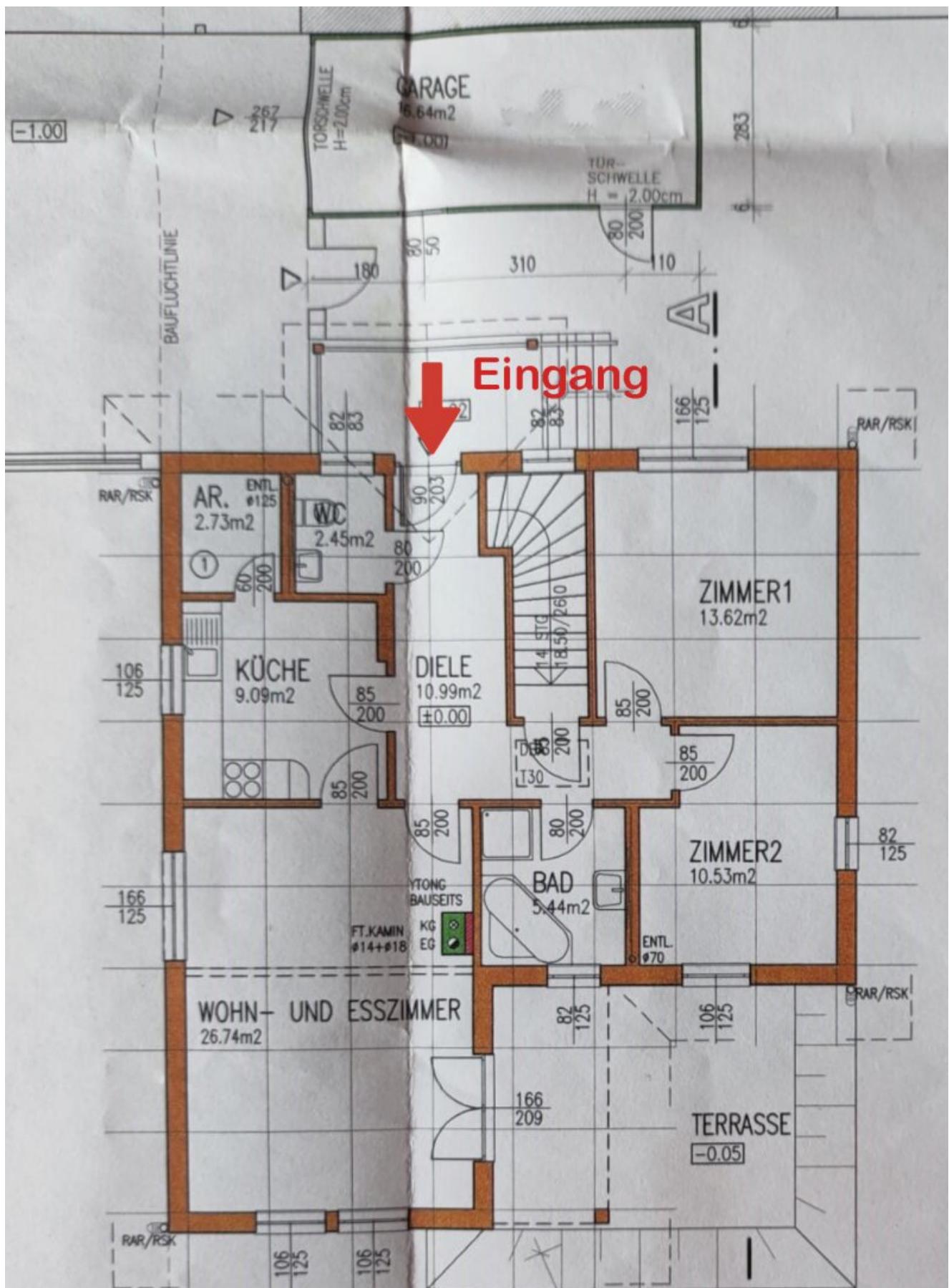
**LYDIAS**  
IMMOBILIEN









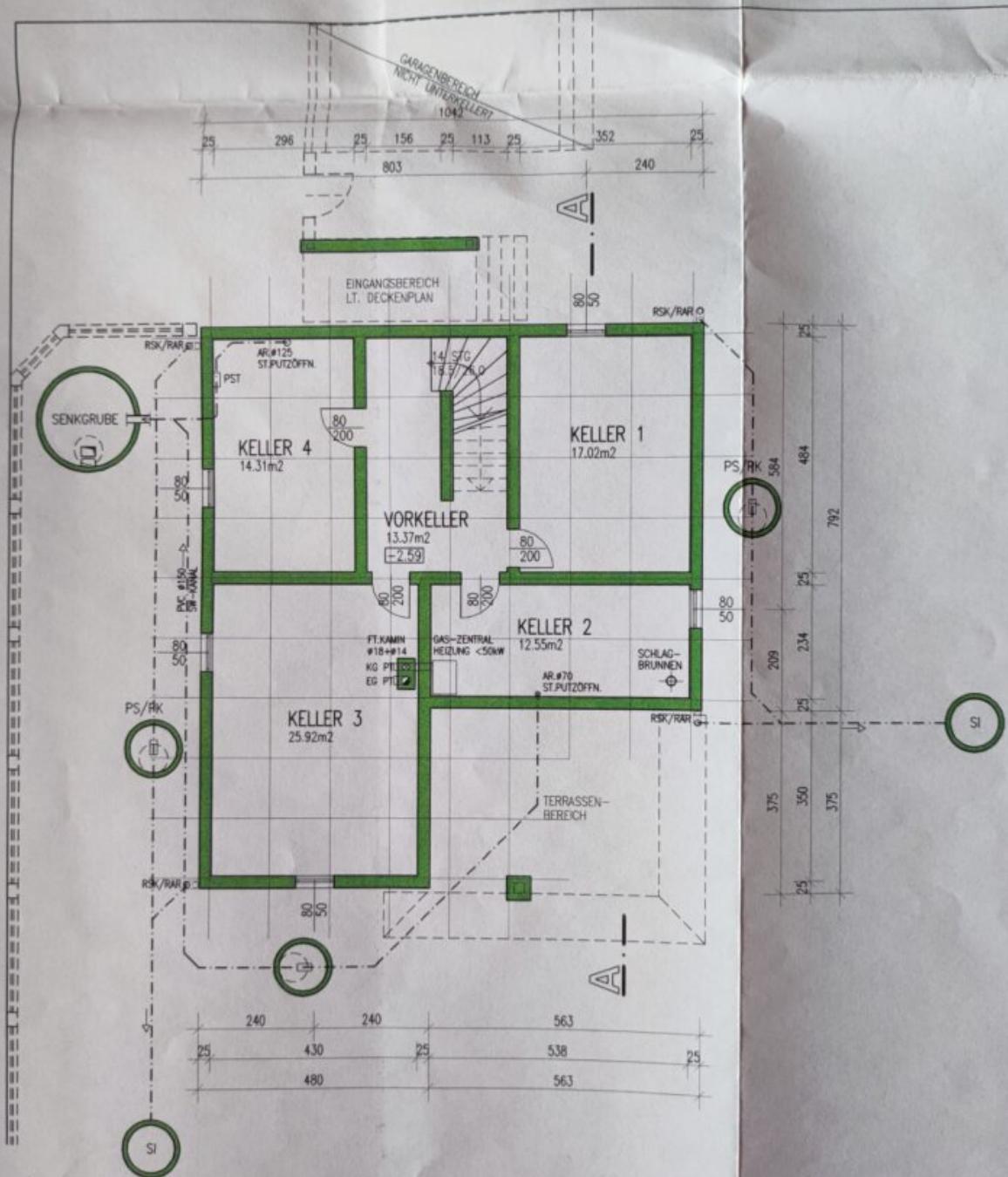


## 0 FRIPPENDECKE UND AUSGLEICHSESTRICH

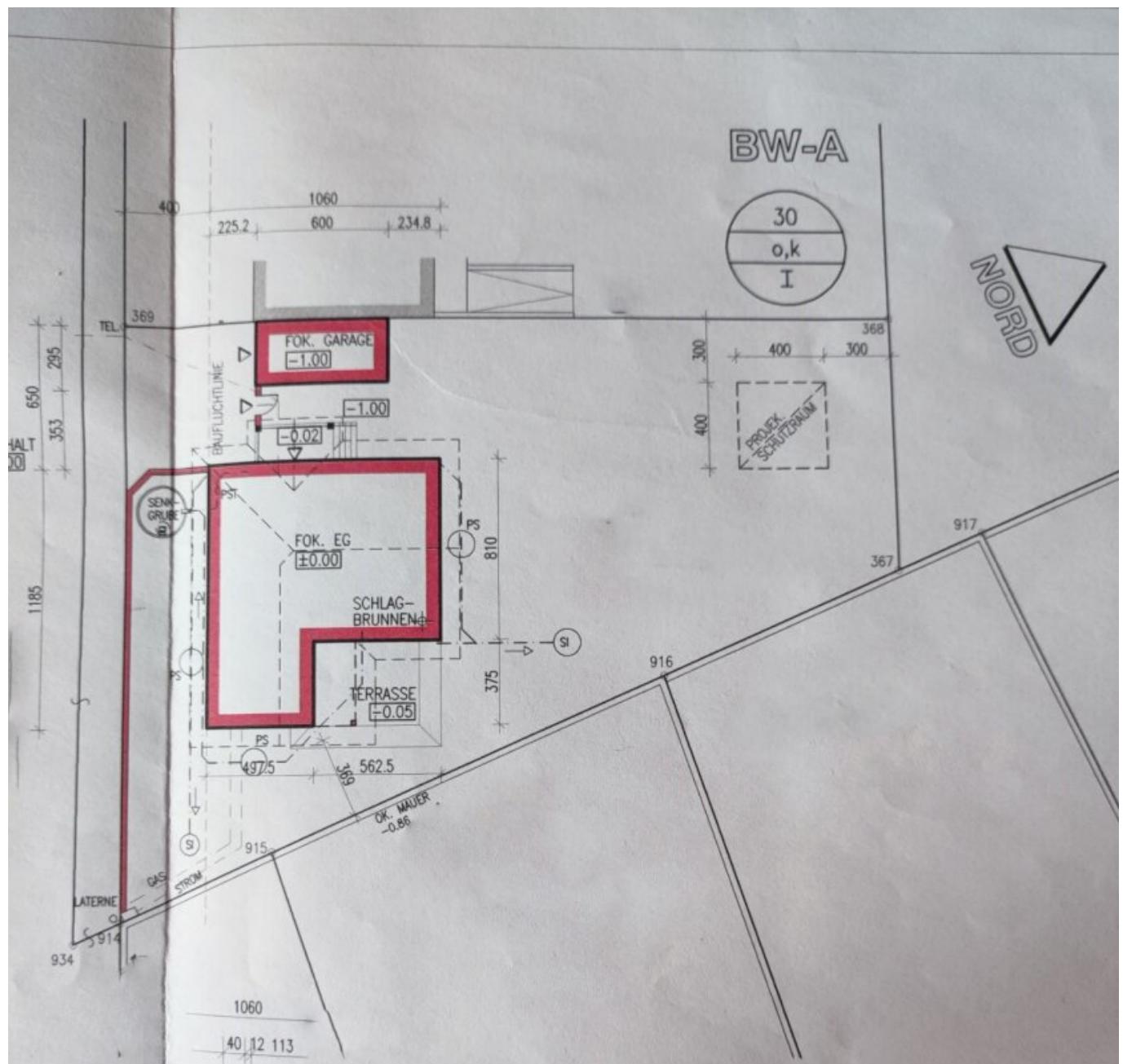
- BETONESTRICH
- HORIZONTALISOLIERUNG
- FUNDAMENTPLATTE
- ROLLIERUNG

8

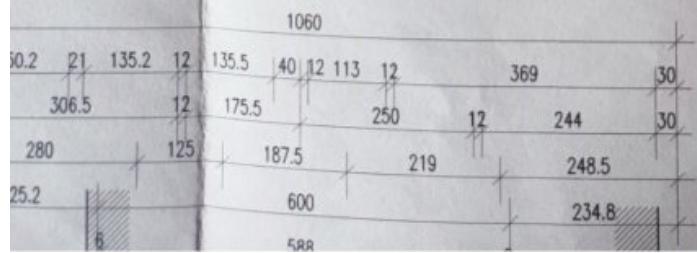
ÖLBESTÄNDIGE ÖBERFLÄCHENVEREDELUNG  
STAHLBETON, SELBSTTRAGEND  
ROLIERUNG



KELLER



# LAGEPLAN M 1:250



## 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 m<sup>2</sup> ermöglicht, können Sie Ihre Wohnfläche erweitern und individuelle Wohnräume verwirklichen.

Hinweis: Die Abbildung der Terrasse wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Die Originalfotos finden Sie ebenfalls im Inserat.

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.

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  
Straßenbahn <9.000m  
U-Bahn <8.000m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap