

**Großes, topausgestattetes Haus mit 8 Zimmer, 2 Terrassen, Garten, Pool- und Wellnessbereich**



**Objektnummer: 5420/6794**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Oberhausen
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	65,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Rain-Chot**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 5358535  
H +43 699 17 22 78 44





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

# Objektbeschreibung

## Ein- oder zwei Familien Schmuckstück das alle Wünsche erfüllt:

Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur einen großzügigen Wohnraum von ca. 220 m<sup>2</sup> und einen zum Großteil nutzbaren Wohnkeller (ca. 110 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche) sondern auch die Möglichkeit, Ihre Wohnträume in einem neuwertigen und modernen Ambiente zu verwirklichen.

Mit **insgesamt 8 Zimmern** lässt dieses Haus Raum für Individualität und Gestaltung. Ob Sie eine große Familie haben, Platz für Gäste benötigen oder ein Homeoffice einrichten möchten – hier finden Sie die ideale Lösung.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass sich jedes Familienmitglied wohlfühlt. Die **lichtdurchfluteten Wohnräume** sind mit hochwertigen Fliesen und im Obergeschoss mit Laminat ausgestattet und bieten eine harmonische Atmosphäre. Die moderne DAN Wohnküche, welche offen gestaltet ist, lädt zum geselligen Kochen und Beisammensein ein. Genießen Sie die Vorteile einer Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt, sowie die Kombination aus Gas- und Solarenergie, die sowohl umweltfreundlich als auch kostensparend ist. Das Obergeschoß ist mit Heizkörpern ausgestattet.

In diesem Superhaus stehen Ihnen gleich drei Bäder und drei WCs zur Verfügung, sodass es nie zu Engpässen kommt. Ideal für Familien mit Kindern oder für Wohngemeinschaften! Die zwei Terrassen, einschließlich eines Nordbalkons, bieten Ihnen die Möglichkeit, die frische Luft und die ruhige Umgebung zu genießen. Der Garten wird zum perfekten Rückzugsort, um die Seele baumeln zu lassen oder gesellige Grillabende mit Freunden und Familie zu verbringen.

## Folgende Ausstattungsmerkmale sind besonders erwähnenswert:

- **Jeweils ca. 110 m<sup>2</sup> auf 3 Ebenen + Stauraum am Dachboden**
- **DAN Wohnküche**
- **Garage oder Fitnessbereich**
- **Brunnen und Gemeindewasser, Wasserenthärtungsanlage**
- **Außenpool mit Abdeckung**

- **Wellnessbereich , Sauna**
- **Zentrale Staubsaugeranlage**
- **Bewässerungsanlage**
- **Alarm- und Videoüberwachung**
- **Klimaanlage 4 Innengeräte**

**Dieses tolle Haus in Oberhausen ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Es vereint modernes Wohnen mit einer praktischen Lage und schafft ideale Bedingungen für eine glückliche Zukunft. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [0676 535 8 535](#). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Rudolf Rain-Chot, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Wien.! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.**

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <4.000m  
Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.500m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap