

**NEUER PREIS - AUFGEPASST! Über 1.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Einfamilienhaus in optimaler Lage und TEILUNGSPOTENZIAL**



**Objektnummer: 5387/8581**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Oberhausen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	104,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

T +43 676 342 77 18





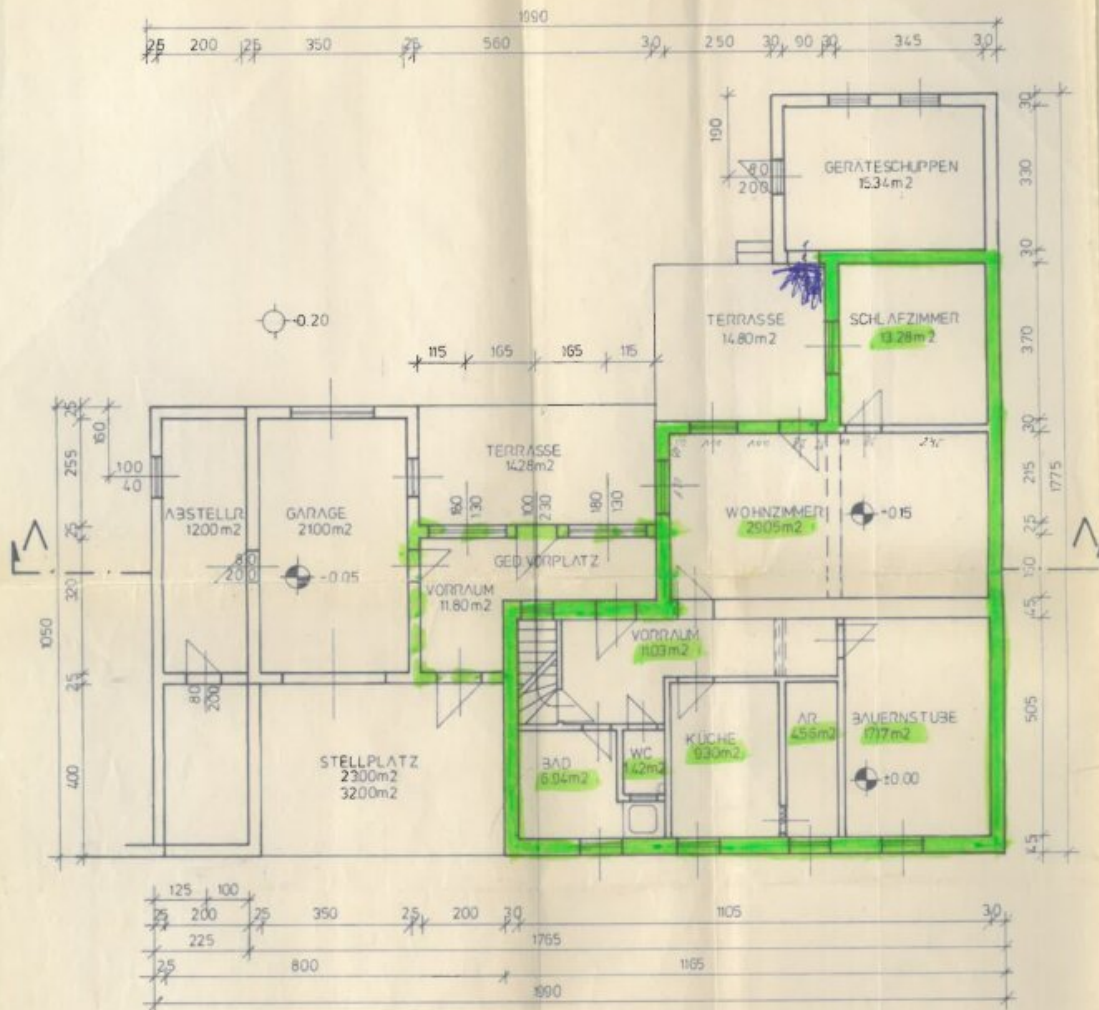








# GRUNDRISS



## LEGENDE

- HLZ 25, NEU
- FUNDAMENTBETON
- BESTAND
- ABBRUCH

## STAT. ANG.

BEBAUTE FL. 19292m<sup>2</sup>  
 UMBAUTER FL. 82590m<sup>3</sup>

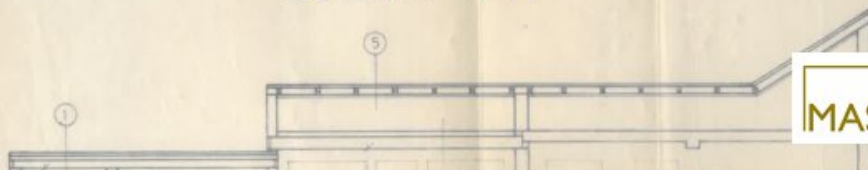
- ① PRESSKIES  
H-ISOLIERUNG  
GEFÄLLESBETON  
RAPIDDECKE 20CM  
GIPSPUTZ 1CM
- ② ROLLIERUNG 20CM  
PAE-FOLIE  
U-BETON 15CM  
ESTRICH 5CM

- ③ EDELPUTZ 3MM  
MPA 2CM  
HLZ 25  
GIPSPUTZ 12CM
- ④ DACHBODENDÄMMELEMENT E-02  
FT-DECKE 20 CM  
GIPSPUTZ 12 CM

- ⑤ BETONDACHZIEGEL  
LÄTTUNG 30/50  
KÖNTERLÄTTUNG 50/50  
SCHALUNGSBAHN  
VOLLE SCHALUNG 1  
SPARREN 16/10

- ⑥ ROLLIERUNG 20CM  
PAE-FOLIE  
U-BETON 15CM  
FEUCHTIGKEITSD. ISOL. 1. LAGE 0.9V  
TOP 35/30  
PAE-FOLIE  
ESTRICH 5CM  
BELAG 1CM

## SCHNITT A-A



## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Zuhause?**

*dann sind Sie hier richtig*

**Highlights der Liegenschaft:**

- **ca. 1.028 m<sup>2</sup> großes Grundstück (2 geteilte Grundstücke)**
- **bewohnbares Einfamilienhaus**
- **Kunststofffenster mit Rollläden (Baujahr ca. 1996)**
- **Klimaanlage**
- **Bad mit Fenster und ebenerdiger Dusche**
- **Markengeräte in der Küche**

Dieses attraktive Haus bietet eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Investoren. Zum **Kaufpreis von € 490.000,--** steht die Liegenschaft **ab sofort** zum Verkauf und überzeugt vor allem durch ihr außergewöhnliches Entwicklungspotenzial.

Das großzügige **Grundstück mit ca. 1.028 m<sup>2</sup>** eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur **Teilung und Weiterverwertung**. Ob Erweiterung, Neubau oder ein zukunftsorientiertes Projekt – die Grundstücksgröße bietet viel Spielraum für individuelle Ideen und nachhaltige Investitionen. Das Grundstück kann auch nach einer Teilung mit einem Haus bebaut werden. Nähere Details bitte gerne telefonisch.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die **hervorragende Lage**:

Die Nähe zu **Groß Enzersdorf** sowie die **rasche Erreichbarkeit von Wien** machen diese Immobilie besonders attraktiv. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen im Grünen mit optimaler Infrastruktur und urbaner Anbindung.

Diese Liegenschaft stellt eine seltene Kombination aus Lage, Grundstücksgröße und Entwicklungspotenzial dar – eine Investition mit Perspektive.

### **Raumaufteilung:**

Nach Eintritt in das Haus gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie auch in die Garage und in den XXL Garten in absoluter Ruhelage. Das weitere Vorzimmer bietet zentralen Zugang in die Räumlichkeiten des Hauses und ist daher optimal aufgeteilt.

(Näheres auf dem Grundriss ersichtlich)

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

### **Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: Käuferabhängig, (ca. 1,5% zzgl. MwSt.)

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 <3.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap