

"Einfamilienhaus in Ruhelage - Oberhausen!"



EFH 2301 Oberhausen

Objektnummer: 1626_27004

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Oberhausen
Baujahr:	ca. 1975
Wohnfläche:	105,49 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Keller:	105,83 m ²
Heizwärmebedarf:	F 187,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Samet Erdinc

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

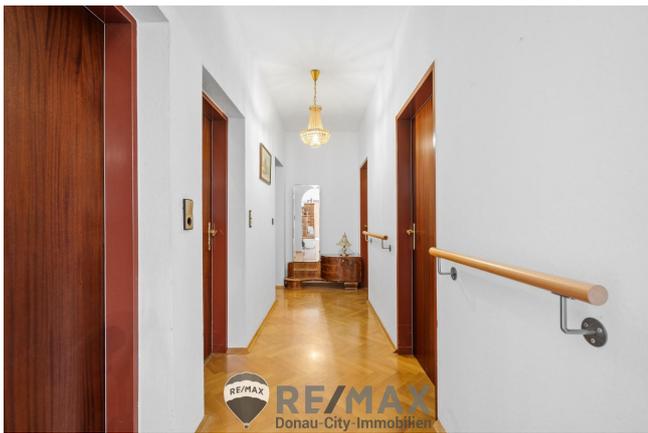
H +43 660 608 0 608

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





















Objektbeschreibung

"Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten, Pool & Wellnessbereich in Oberhausen"

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus in Oberhausen überzeugt durch großzügige Räumlichkeiten, hochwertige Ausstattung und ein weitläufiges Grundstück mit zahlreichen Extras für Wohnkomfort und Lebensqualität – perfekt für Familien, Paare oder Ruhesuchende mit Anspruch.

Objektdaten:

- Ort: Oberhausen
- Objekttyp: Einfamilienhaus
- Wohnfläche: ca. 105,49m² samt 105,83m² Keller
- Grundstücksfläche: ca. 680m²
- Terrasse / Wintergarten: 14,70m²
- Etagen: 2
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1975
- Modernisierungen: 2010–2020
- Besonderheiten: Wintergarten, Pool, Sauna, thermische Solar-Anlage, separater Zugang zum Untergeschoss, Hauswasserbrunnen, Garten Bewässerungsanlage, Kachelofen

Objektbeschreibung:

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen. Im oberen Wohnbereich erwartet Sie eine großzügige, neuwertige Küche mit Übergang zum lichtdurchfluteten Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt in den überdachten Terrassenbereich, der derzeit als gemütlicher Wintergarten genutzt wird. Über eine Treppe ist dieser auch vom Außenbereich aus erreichbar.

Ebenso auf dieser Etage befinden sich mehrere flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsräume. Ein gepflegtes Badezimmer sowie ein separates WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Untergeschoss bietet nicht nur klassischen Stauraum, sondern auch eine Vielzahl an hochwertigen Zusatzräumen: Ein Technikraum, zwei Vorratsräume, ein Heizraum, ein gemütliches „Stüberl“ sowie ein separater Kellerraum, in dem sich die Technik für den überdachten Außenpool befindet. Für Entspannung sorgt die integrierte Sauna – Ihr privater Wellnessbereich direkt im Haus. Dank separatem Zugang eignet sich das Untergeschoss auch ideal für Hobby- oder Gästezwecke.

Außenbereich:

Der Gartenbereich ist liebevoll angelegt und bietet neben dem Pool mit Überdachung auch

eine Außendusche, eine Gartenhütte sowie einen weiteren Zugang vom Erdgeschoss in den Gartenbereich. Ein neu geschlagener Brunnen aus dem Jahr 2020 versorgt den Garten und Pool nachhaltig mit Wasser.

Modernisierungen & Ausstattung:

- 2010: Sanierung (Dämmung) des Kellers durch ein Bauunternehmen
- 2011: Neueindeckung des Daches
- 2012: Erneuerung des Gaskessels, der Abgasleitungen & Sanierung des Kamins
- 2012: Installation einer Solaranlage zur Heizungsunterstützung & Poolerwärmung
- 2020: Schlagung eines neuen Brunnens im Keller.

Fazit:

Dieses Haus vereint Wohnkomfort mit durchdachter Funktionalität und einem Hauch von Luxus. Ob Familienleben, Homeoffice oder Entspannung im eigenen Wellnessbereich – hier ist vieles möglich.

Kaufpreis: € 495.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 187.9 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: F
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 2.36
Klasse Gesamtenergieeffizienz: D