Charmantes Einfamilienhaus in Top-Lage mit viel Potenzial

Haus_Straßenansicht

Objektnummer: 3118_638

Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1924
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 435,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,11
Kaufpreis:	500.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Philipp Wild

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf
Rathausstrasse 10
2301 Groß-Enzersdorf

T +43 2249 21088 088

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

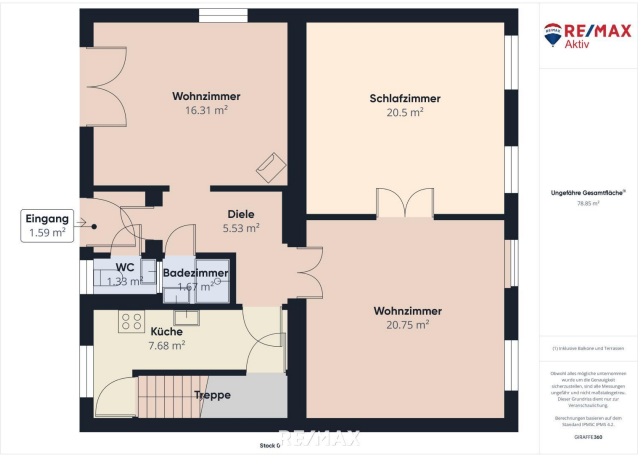
RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

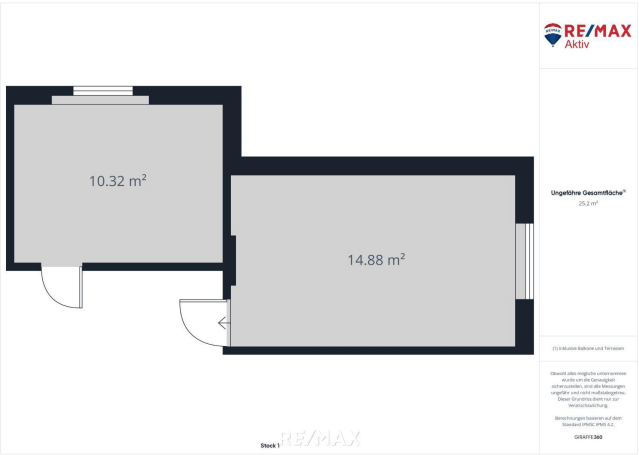
RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv


Wohnzimmer
16.31 m²
Schlafzimmer
20.5 m²
Eingang
1.59 m²
Diele
5.53 m²
WC
1.38 m²
Badezimmer
4.67 m²
Wohnzimmer
20.75 m²
Küche
7.68 m²
Treppe
Stock 0
RE/MAX
Aktiv
Ungefähre Gesamtfläche*
78.85 m²
(1) Inklusive Balkone und Terrassen
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nur zu Illustrationszwecken. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
Berechnungen basieren auf dem Standard IPMS(IPMS 0.2.
GIRAFFE360


10.32 m²
14.88 m²
Stock 1
RE/MAX
RE/MAX
Aktiv
Ungefähre Gesamtfläche*
25.2 m²
(1) Inklusive Balkone und Terrassen
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nur zu Illustrationszwecken. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
Berechnungen basieren auf dem Standard IPMS(IPMS 0.2.
GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Sie finden eine virtuelle Tour durch das Haus unter folgendem Link:

Hier klicken

Charmantes Einfamilienhaus in bester Lage von Groß-Enzersdorf mit naturbelassenem Garten

In absoluter Bestlage von Groß-Enzersdorf erwartet Sie dieses bezaubernde Einfamilienhaus mit viel Charme und großem Potenzial.Das Grundstück betreten gelangt man über einen Weg entlang des Hauses und vorbei am Carport zur sonnigen Terrasse und dem geschützten Hauseingang.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein kleiner Vorraum, von dem aus Sie direkt das separate WC sowie ein kleines Badezimmer mit Duschkabine und Waschbecken erreichen. Der erste Wohnraum überzeugt durch einen Kaminanschluss und eine angenehme Wohnatmosphäre – große Fenster bieten einen wunderbaren Blick auf die Terrasse und ins Grüne.

Von hier aus gelangen Sie in zwei großzügige, helle Zimmer mit stilvollen Flügeltüren und einer schönen Raumhöhe, die dem Haus ein besonderes Wohngefühl verleihen. Die schmale Küche ist funktional gestaltet und ist als kleine Küchenzeile zu beschreiben. Von der Küche aus haben Sie Zugang zum:

Keller: Ausgestattet mit einer Öl-Zentralheizung sowie dem Warmwasserspeicher.

Dachboden: Hier befinden sich zwei beheizte, mit Rigips abgetrennte Räume – ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyräume nutzbar. Der restliche Bereich des Dachbodens mit offener Holzkonstruktion bietet zusätzlichen Stauraum.

Lage und Infrastruktur:

Naturnähe: Groß-Enzersdorf grenzt direkt an das Au-Naturschutzgebiet der Lobau, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur einlädt.

Verkehrsanbindung: Die Anbindung an Wien ist durch die Buslinie 26A gewährleistet, die eine direkte Verbindung zur Wiener U-Bahn bietet. Zudem ist die Wiener Außenring Schnellstraße (S1) in Planung, was die Erreichbarkeit weiter verbessern wird.

Bildungseinrichtungen: In der Stadt gibt es zwei Volksschulen, eine Öko-Hauptschule, eine sonderpädagogische Einrichtung und ein Gymnasium, die alle in kurzer Distanz erreichbar

sind.

Einkaufsmöglichkeiten: Der Ortskern von Groß-Enzersdorf bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf.

Gesundheitsversorgung: In unmittelbarer Nähe befinden sich Allgemeinmediziner wie Dr. Kurt Spannbauer und Fachärzte wie Dr. Gyöngyi Fodor, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen.

Freizeit und Kultur: Groß-Enzersdorf verfügt über ein vielfältiges kulturelles Angebot, darunter historische Sehenswürdigkeiten wie die vollständig erhaltene Stadtmauer und das einzige Autokino Österreichs.

Widmung:
Die Liegenschaft weist eine Widmung mit 30 % Verbauung, offener oder gekuppelter Bauweise sowie Bauklasse I und II auf – ideal für zukünftige Aus- oder Umbaupläne und eine wertstabile Investition.

Dieses Haus vereint klassische Wohnqualität in einer hervorragenden Lage – ideal für Familien, Paare oder all jene, die Ruhe und Natur in Stadtnähe genießen möchten.

Finanzierung:

Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen!

Beratung heißt: Wir sind immer für Sie da.

Und - neugierig geworden? Kein Wunder, schließlich hat dieses Haus ja auch wirklich einiges zu bieten - und das alles zu erklären, würde den Platz hier sprengen. Darum: Senden Sie uns eine Anfrage oder nehmen Sie direkt Kontakt mit uns auf und wir werden Sie umgehend bestens beraten und informieren.

Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird hingewiesen!

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Vor- und Nachnamen, der Kontaktdaten und der aktuellen Adresse des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	435.5 kWh/(m²a)
Klasse	G

Heizwärmebedarf:
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 6.11
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: G