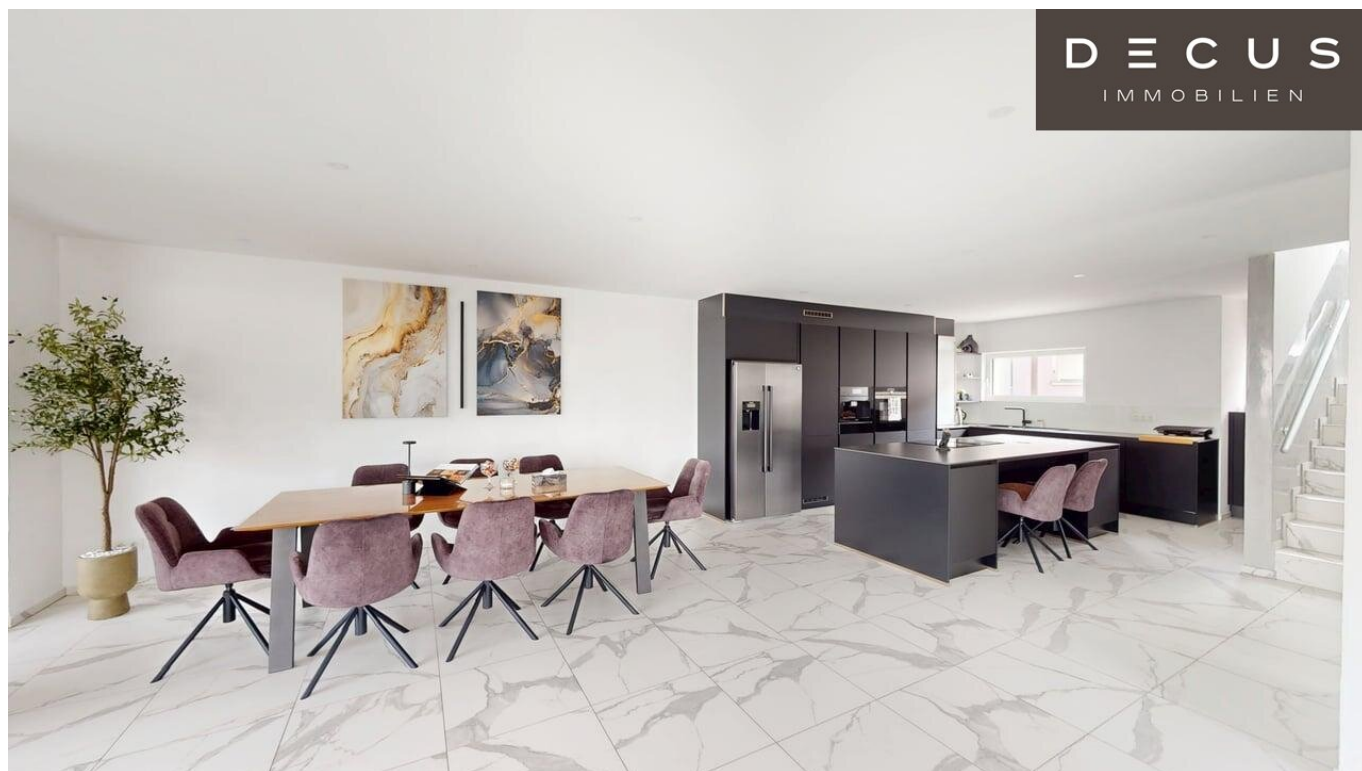


GROßZÜGIGES WOHNEN NAHE WIEN – BEZUGSFERTIG & HOCHWERTIG



Objektnummer: 1148673

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2431 Enzersdorf an der Fischa
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	298,00 m²
Nutzfläche:	304,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	313,00 m²
Keller:	78,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,85
Kaufpreis:	885.000,00 €

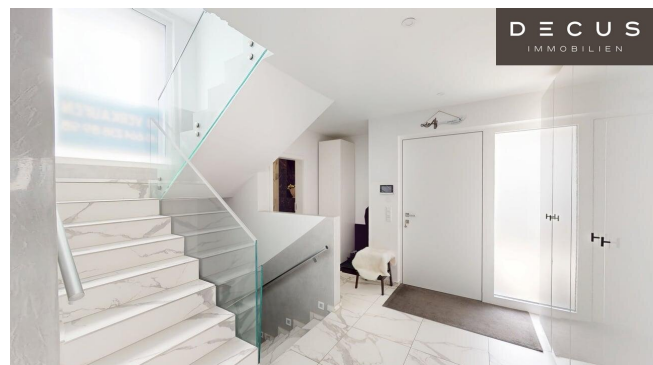
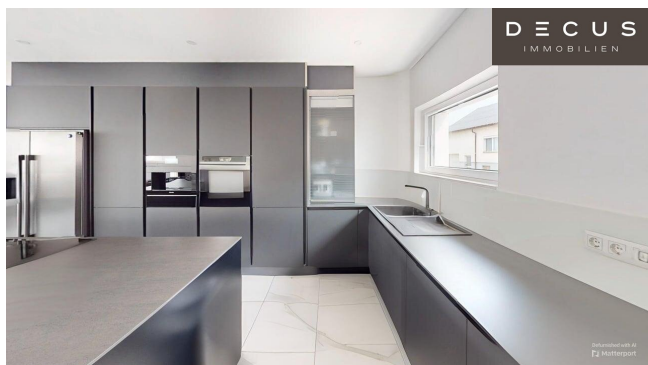
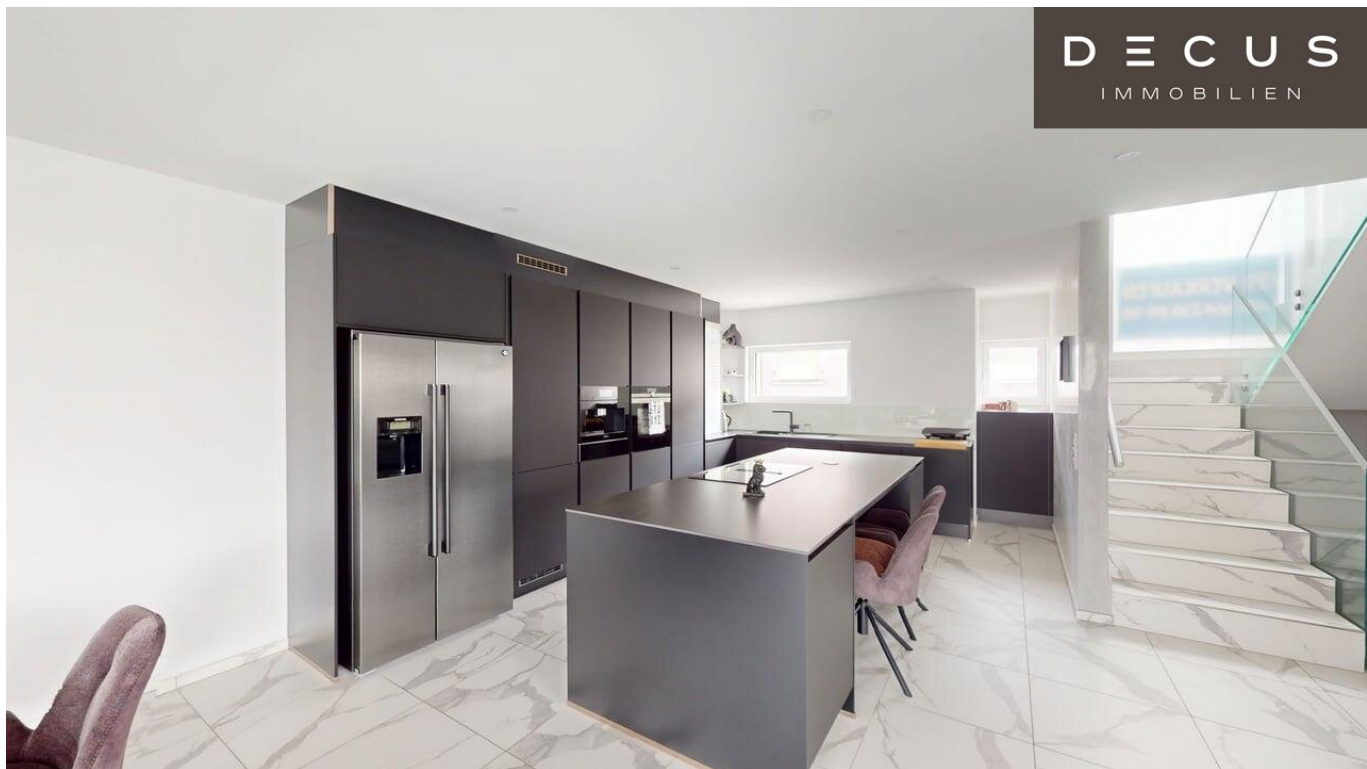
Ihr Ansprechpartner

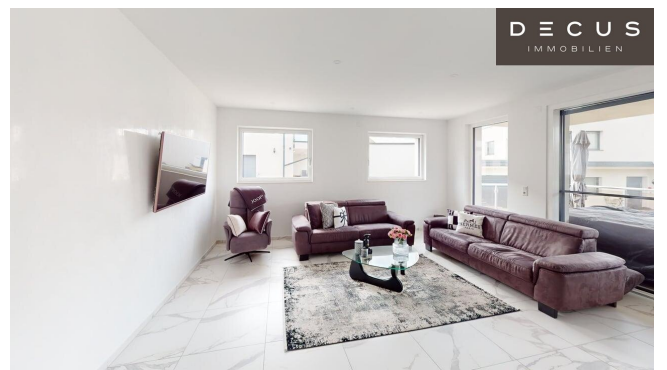
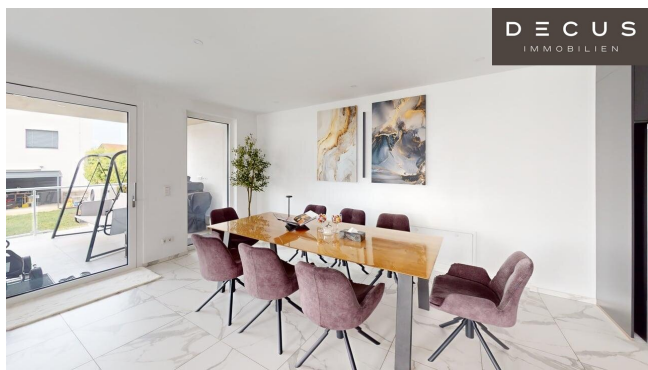
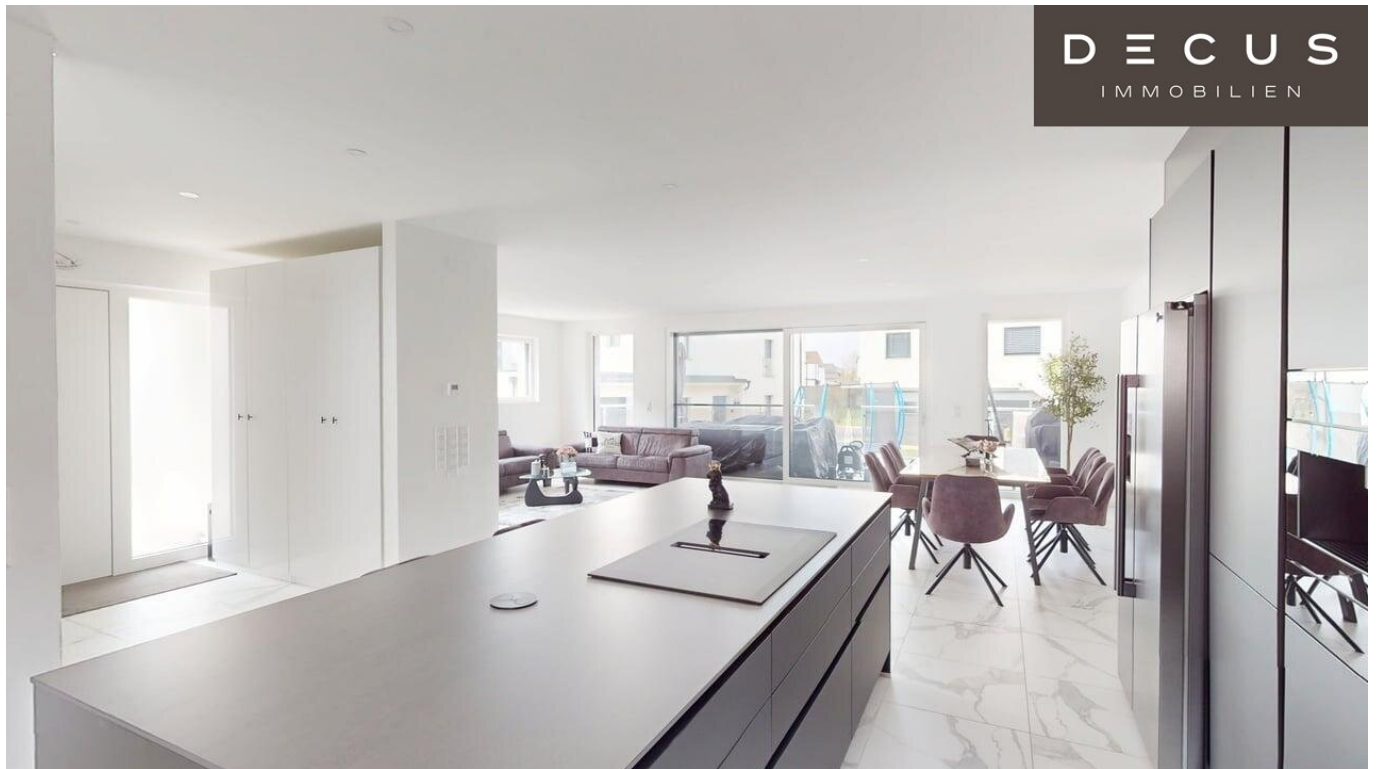


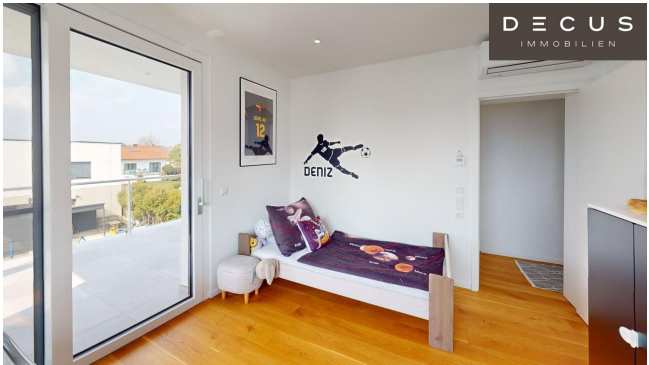
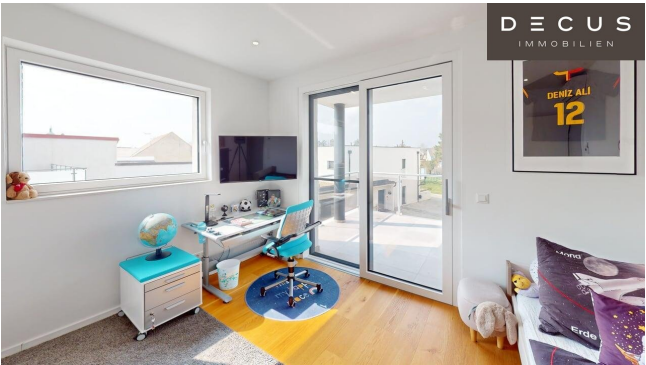
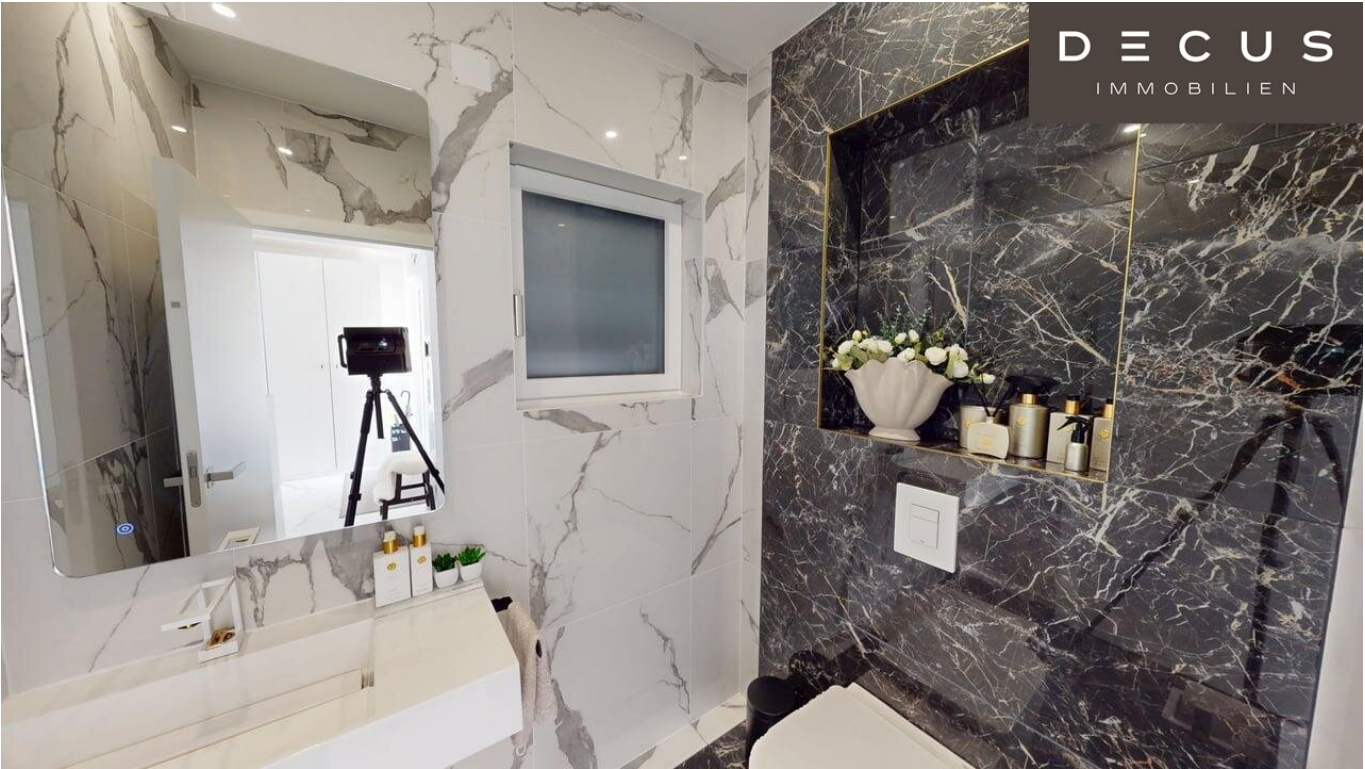
Meralda Beljur

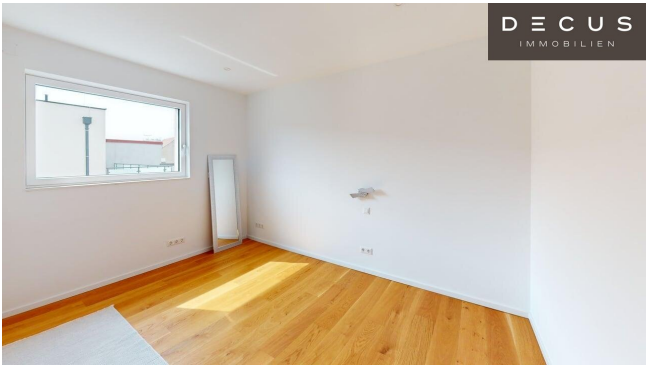
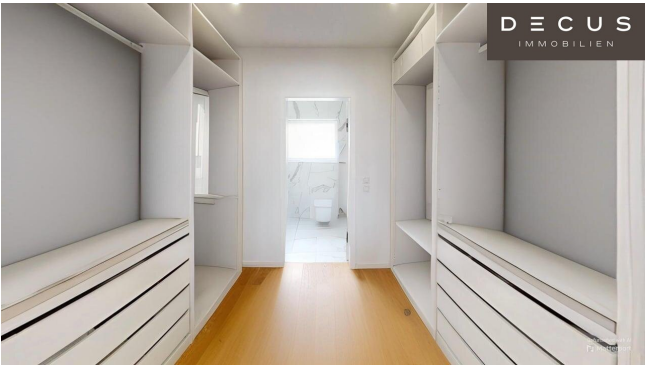
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

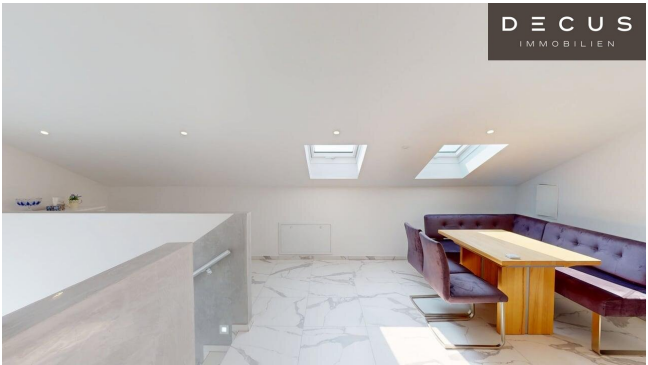
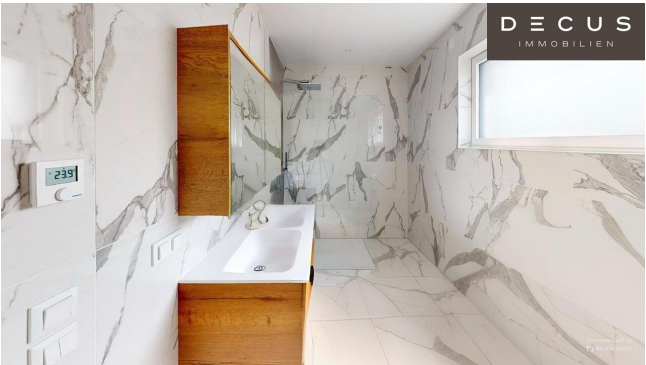
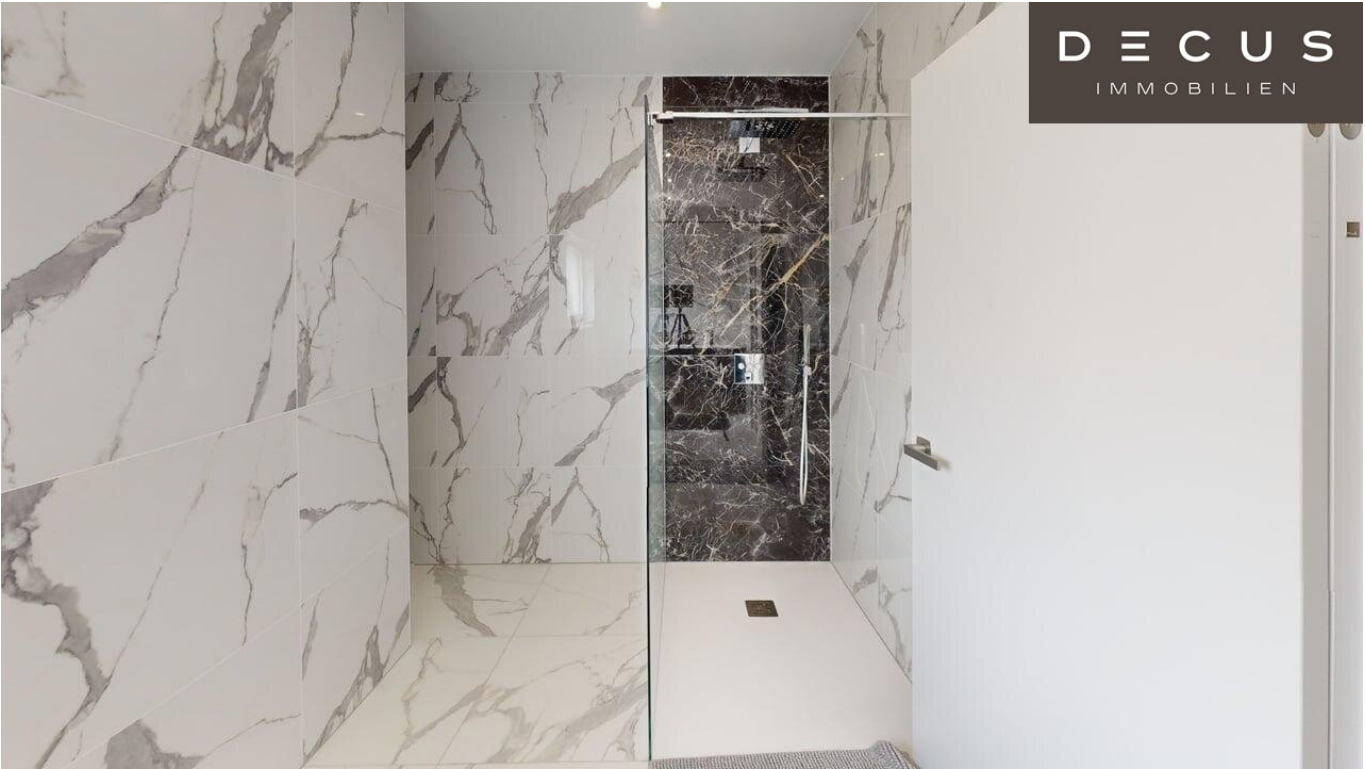
T +43 660 576 33 88
H +43 660 576 33 88

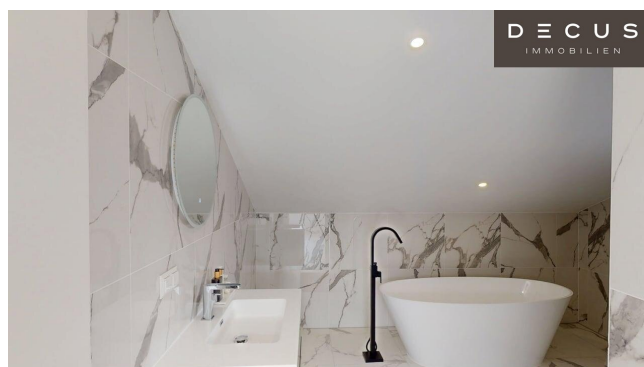
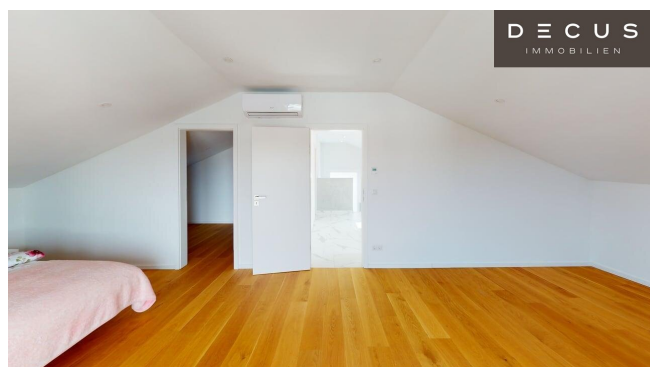
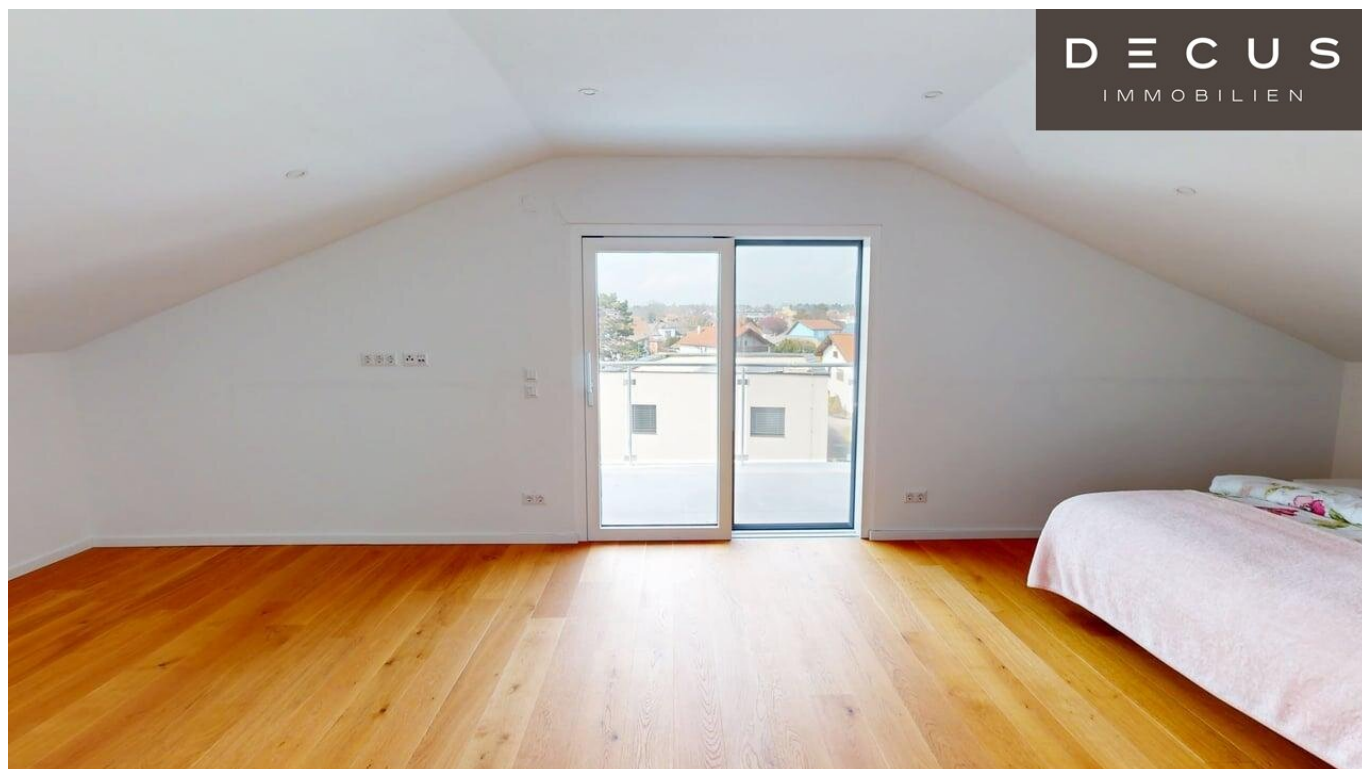


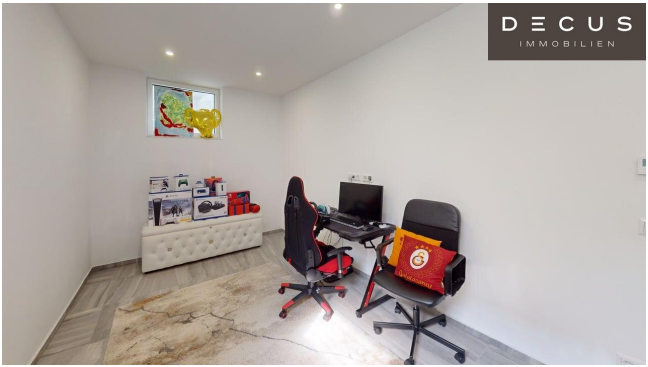
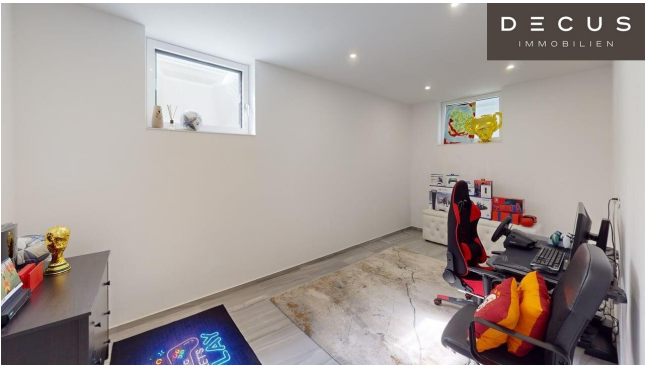


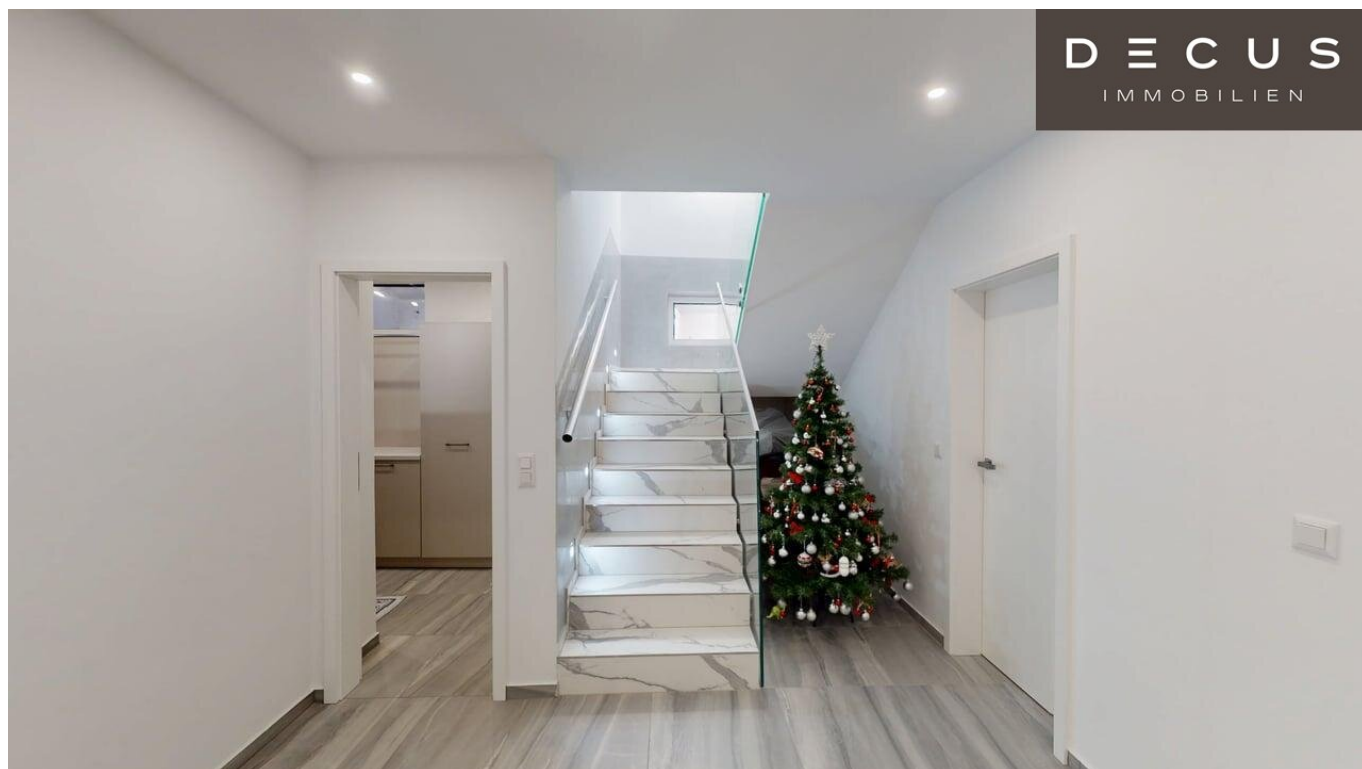














DEUCUS
IMMOBILIEN

BALKON
22,0 m²

ZIMMER
32,1 m²
Parkett

FLUR
23,3 m²
Fliesen

KÜCHE
23,3 m²
Fliesen

BAD
5,0 m²
Fliesen

WC
2,0 m²
Fliesen

Stiegenhaus

5.76

504
500

200
18,25
395
10
684
25,10

1175

EAL KC
22.0 mm

10

ZIMMER
32,1 m²
Parkett

FLUR
23.3 m2
Fischer

+5.76

100

10	11	12
----	----	----

7.0	1.1
-----	-----

55

DECUS
IMMOBILIEN

Dachwassersich-
schacht DN 120
begebar abgedeckt

TERRASSE
27,0 m²
Grasplattent

TERRASSE
36,0 m²
Grasplattent

FLUR
8,6 m²
Kamin

WC
2,2 m²
Keramik

WC
2,2 m²
Keramik

2 STG 12,5/30

Rampe 10 %

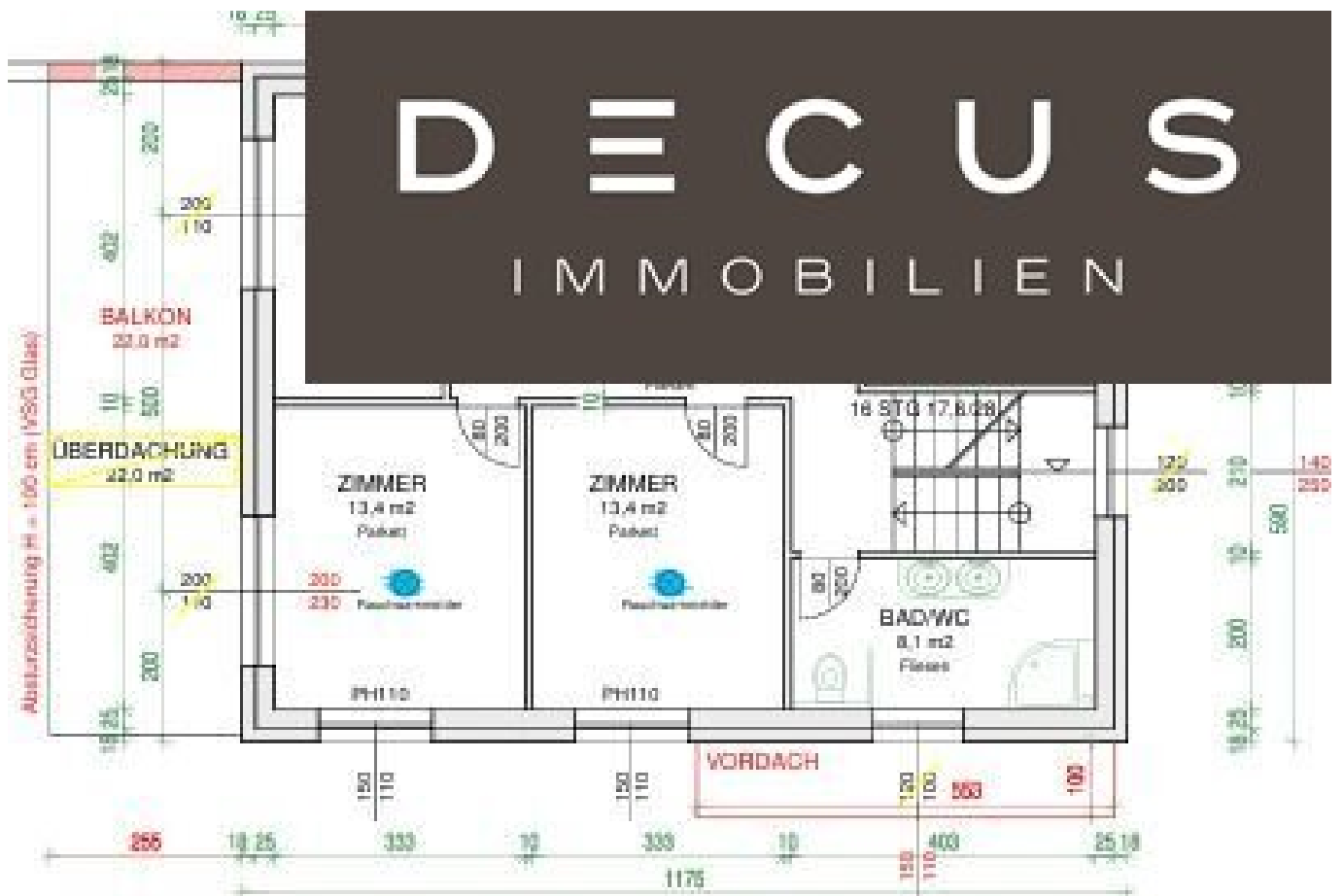
PKW
13,6 m²
Rasenfläche
600

PKW
13,6 m²
Rasenfläche

[illegible]

[illegible]

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit viel Platz, klare Linien und hochwertige Ausstattung nahe Wien

Ich begleite viele Immobilien – aber manche bleiben mir sofort im Gedächtnis. Dieses Haus gehört dazu. Schon beim ersten Rundgang hatte ich das Gefühl: Hier wurde mit Herz gebaut. Die Raumaufteilung, die Materialien, der Garten – alles ist stimmig, großzügig und mit Liebe zum Detail gemacht.

Was mich besonders beeindruckt hat, ist die Verbindung aus hochwertigem Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit. Nichts wirkt überladen, alles ist durchdacht.

Ausstattung, die überzeugt

- **Wohnfläche:** ca. 298 m² auf 3 Ebenen
- **Grundstücksanteil:** ca. 440 m² | Gartenfläche: ca. 313 m²
- 9 Zimmer, 4 Bäder
- **Maßgefertigte Dieter Knoll Küche** mit Siemens & Miele Geräten
- Energieklasse **A+ (HWB 46 / fGEE 0,85)**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**, elektrische Rollläden
- **2 PKW-Stellplätze** am Grundstück
- **Internorm Fenster (KF 520)** mit 3-fach-Verglasung, Jalousien & Insektenschutz
- **Internorm Aluminium-Haustür (AT 410)** mit Sicherheitsglas & Designgriff
- **Elektrische Rollläden & Velux Dachflächenfenster mit Elektroantrieb**
- **Ziegelmassivbauweise**, sehr gute Dämmung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <500m

Arzt <4.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Post <1.000m

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap