

**"Ein Haus zum Verlieben – Stilvoll und exklusiv in
Enzersfeld!"**



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

01. Einfamilienhaus 2202 Enzersfeld

Objektnummer: 1626_27045

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2202 Enzersfeld
Baujahr:	ca. 2010
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	153,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	549.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

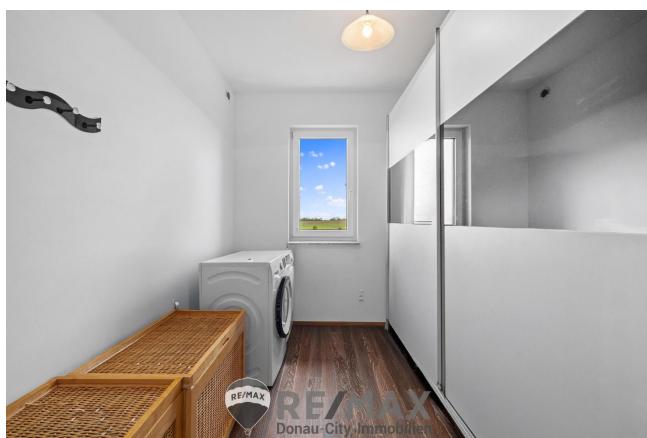


Wilhelm Fetscher

RE/MAX Favorit









RE/MAX
Donaupark Immobilien





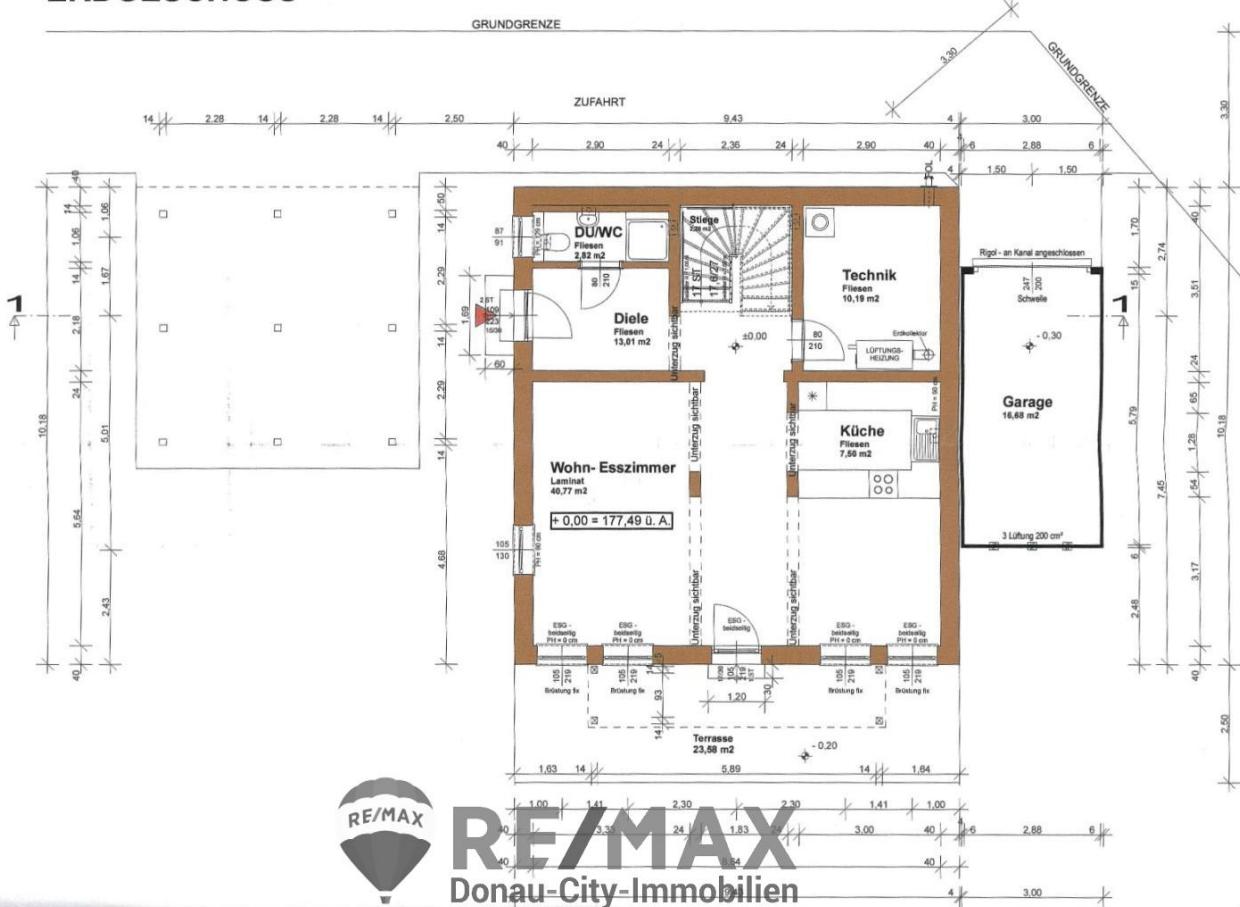
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



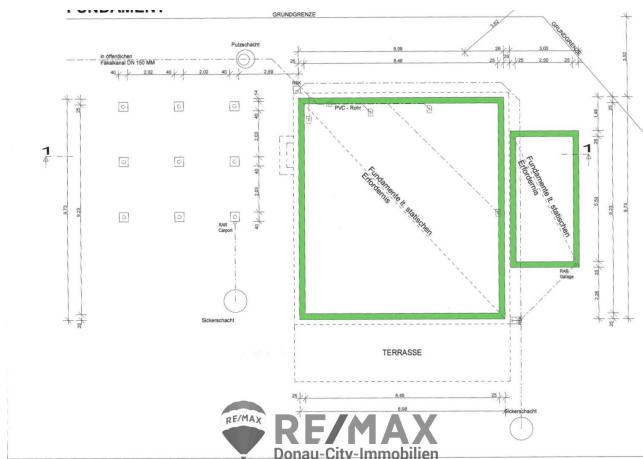
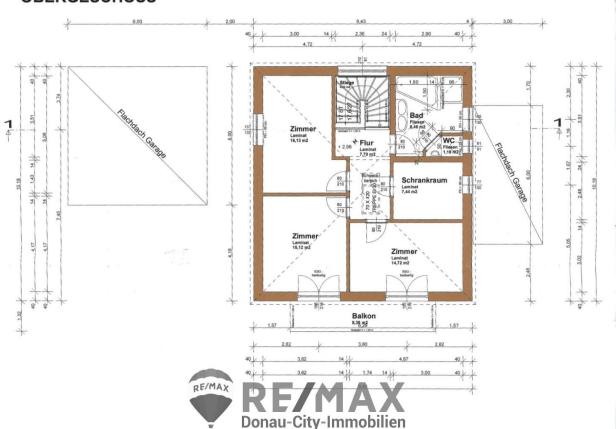
RE/MAX
Donau City Immobilien



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

"Ein Haus zum Verlieben – stilvoll und exklusiv in Enzersfeld!"

Diese exquisite Liegenschaft befindet sich auf einem Baurechtsgrund des Stift Schotten (Laufzeit 75 Jahre mit Option auf Verlängerung). Der jährliche Baurechtszins beträgt € 2.831,52.

ca. 150 m² Wohnfläche | 4 Zimmer | Stilvolles Wohnambiente

In einer besonders attraktiven Wohngegend von Enzersfeld im Weinviertel erhebt sich dieses Einfamilienhaus als Synonym für gehobenes Wohnen. Eingebettet in eine naturnahe Umgebung und dennoch hervorragend angebunden, vereint diese Immobilie exklusive Ausstattung mit höchstem Wohnkomfort.

Hochwertiges Wohnerlebnis: Bereits der repräsentative Eingangsbereich vermittelt den edlen Stil, der sich durch das gesamte Haus zieht. Der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich beeindruckt mit einem hochwertigen Eichenparkettboden sowie einer eleganten Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Große Fensterfronten öffnen den Blick auf die außergewöhnlich schöne Holzterrasse und den exquisit gestalteten Garten.

Das Erdgeschoss bietet zusätzlich ein geschmackvolles Bad mit bodengleicher Dusche, ein separates WC sowie einen großzügigen Technik- und Wirtschaftsraum mit edler Ausstattung.

Exklusiver Privatbereich im Obergeschoß: Das Obergeschoß besticht mit zwei lichtdurchfluteten Kinderzimmern und einem stilvollen Elternschlafzimmer, alle mit hochwertigem Echtholzparkett. Das luxuriöse Badezimmer mit edlen italienischen Keramikfliesen, Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und bodengleicher Dusche bietet wahre Wellnessatmosphäre. Ein weiteres separates WC und ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss komplettieren dieses Niveau.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Modernste Luft-Luft Wärmepumpe mit kontrollierter Wohnraumlüftung
Außenraffstores für optimalen Sonnenschutz
Großer, uneinsehbarer Garten (ca. 631 m²) samt stilvollem Gartenhaus (ca. 24 m²)
Überdachter Grill- und Relaxbereich mit gemauertem Kamin
ca. 38 m² große Holzterrasse in hochwertiger Ausführung
Edle Travertin-Steinplatten im Außenbereich
Carport für zwei Fahrzeuge
Ausgebauter Dachboden
Designermöbel des Herstellers Anrei - Ablöse möglich

Privates Gartenidyll: Der außergewöhnlich liebevoll gestaltete Garten bietet Rückzug und Erholung auf höchstem Niveau — ein Paradies für Anspruchsvolle, Familien und Tierfreunde.

Lage & Infrastruktur: Die ruhige und zentrale Lage in Enzersfeld gewährleistet eine perfekte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule, Post und Banken sind bequem erreichbar. Das nahe Shopping Resort G3 sowie die rasche Autobahnanbindung an Wien und Umgebung bieten höchste Lebensqualität.

Der Richtpreis: € 549.000,--*)

*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

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

Heizwärmeb 31.1
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwB
ärmebedarf:
Faktor Gesa 0.54
mtenergieeffi
zienz:
Klasse A++
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: