

## Hochwertige Doppelhaushälfte in Groß-Enzersdorf



Wohnbereich

**Objektnummer: 3801\_1051**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	56,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,46
<b>Kaufpreis:</b>	599.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

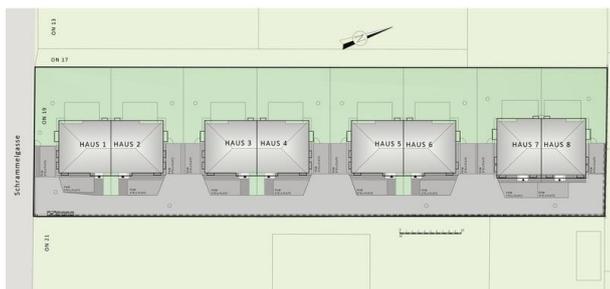
## Ihr Ansprechpartner



**Gayane Mileski**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien







RE/MAX



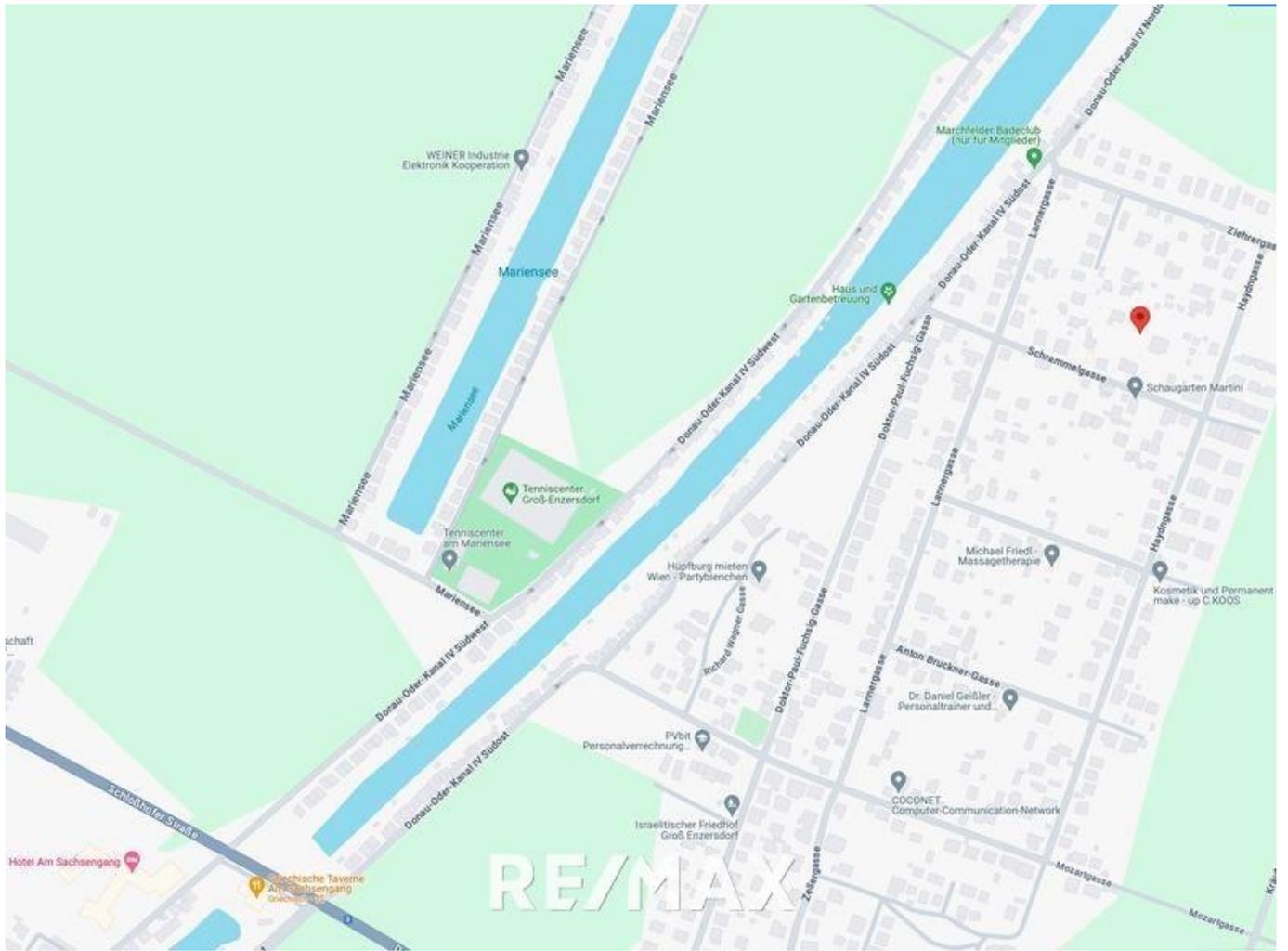
RE/MAX



RE/MAX







**FÜR DEN KÄUFER  
VERKÄUFER ZAHLT  
KÄUFERPROVISION  
PROVISIONSFREI**

RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage in Groß-Enzersdorf**

**Wir haben eine spezielle Video-Besichtigung eines Musterhauses vorbereitet!** Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

### **Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur**

Diese hochwertige Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 115,4m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 56,8 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einer ca. 18,6 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden.

Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und kann somit beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum genutzt werden. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Die Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.**

**Die grüne und ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der naturverbunden und dennoch nicht weit entfernt von Wien wohnen möchten.** Die fast schon ländliche Gegend bietet ausgezeichnete Möglichkeiten zu Freizeitaktivitäten. Mit dem Fahrrad sind Sie in nur ca. 15 Minuten am Nationalpark Donau-Auen Lobau, welcher mit seiner Artenvielfalt auf so kleinem Raum in Mitteleuropa einzigartig ist. Der idyllische Ortskern von Groß-Enzersdorf lädt Sie zum Bummeln ein. Hier finden Sie eine Vielzahl an Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants. Darüber hinaus eignet sich das nahegelegene Marchfeld Center bestens für ein Einkaufserlebnis.

**Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 599.900,-**

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 37.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:  
Klasse Heizwär B  
mebedarf:  
Faktor Gesamte 0.46  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G A++  
esamtenergieeff  
izienz: