

## Hochwertiges Reihenhaus in Groß-Enzersdorf



Wohnbereich

Objektnummer: 3801\_1054

Eine Immobilie von RE/MAX Together

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	59,41 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	659.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

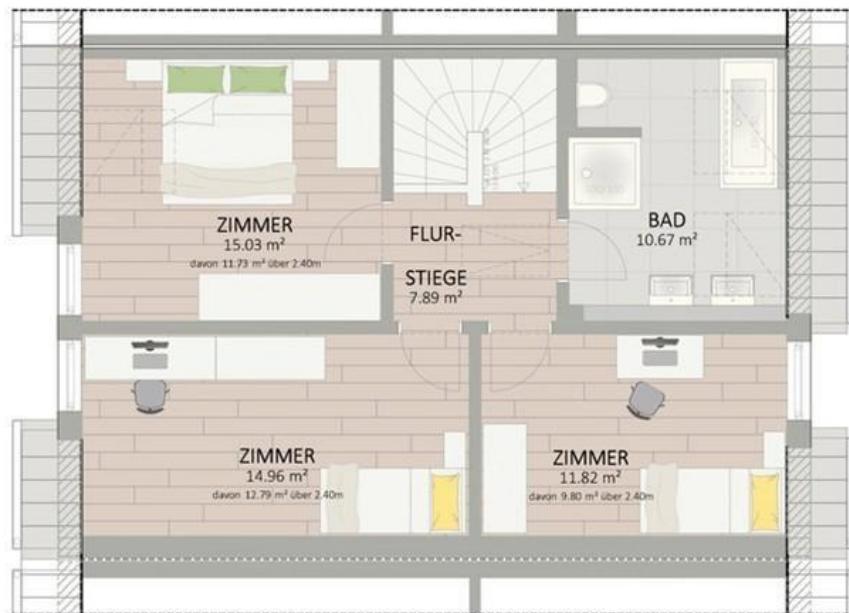


**Natalia Gelernter**

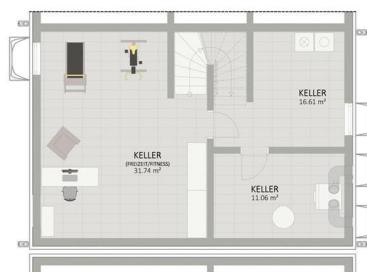
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

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





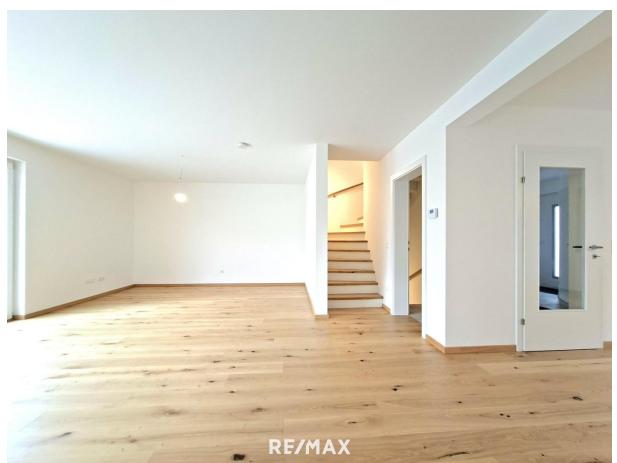
RE/MAX



RE/MAX



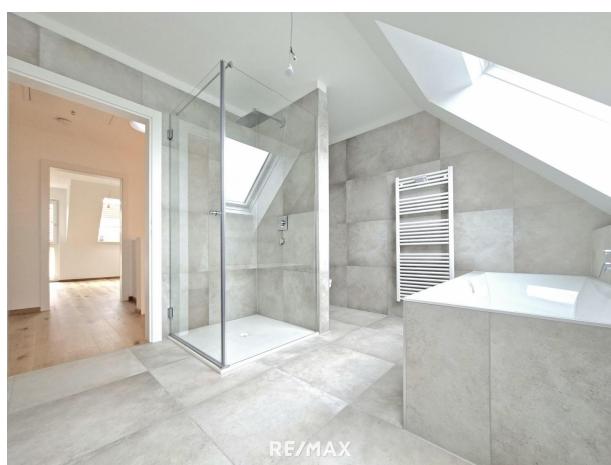
RE/MAX







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



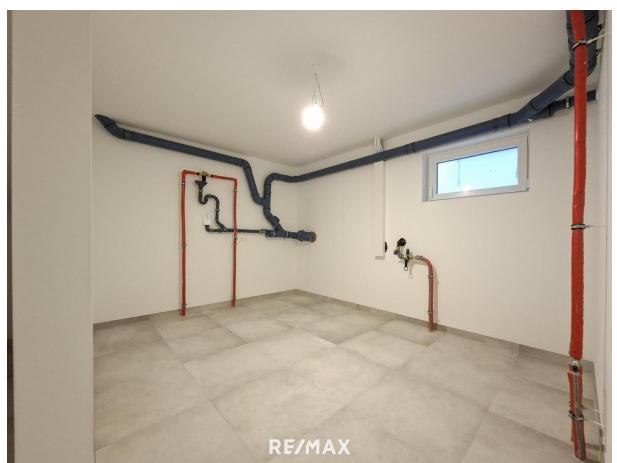
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX

# **Objektbeschreibung**

**Dieses exklusive Reihenhaus 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 hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur**

Dieses hochwertige Reihenhaus wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 113,4 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 59,4 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südwestlich ausgerichtete Garten mit einer ca. 17,5 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.

**Elektrisch bedienbare Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.**

## **Die idyllische und grüne Lage am Rande Wiens bietet Ihnen Ruhe und Erholung.**

Die Gegend in Groß-Enzersdorf ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden und abseits des Trubels leben möchte. Nur wenige Schritte und Sie können die ländliche Atmosphäre in vollen Zügen genießen. Mit dem Fahrrad sind Sie in nur wenigen Minuten am Nationalpark Donau-Auen Lobau, welcher mit seiner Artenvielfalt auf so kleinem Raum in Mitteleuropa einzigartig ist. Der fußläufig nur ca. 10 Minuten entfernte 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. Und auch die gute Anbindung nach Wien müssen Sie keineswegs verzichten – mit dem Autobus 26A erreichen Sie in ca. 21 Minuten die Linie U2, welche direkt in das Stadtzentrum Wiens verkehrt.

## **Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 659.900,-**

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:

Heizwärmebedarf 34.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.62

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: