

**Neubau – Familienfreundlich & energieeffizient:
5?Zimmer?Haus mit Keller und 2 Stellplätzen**



Garten

Objektnummer: 2434_2143

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

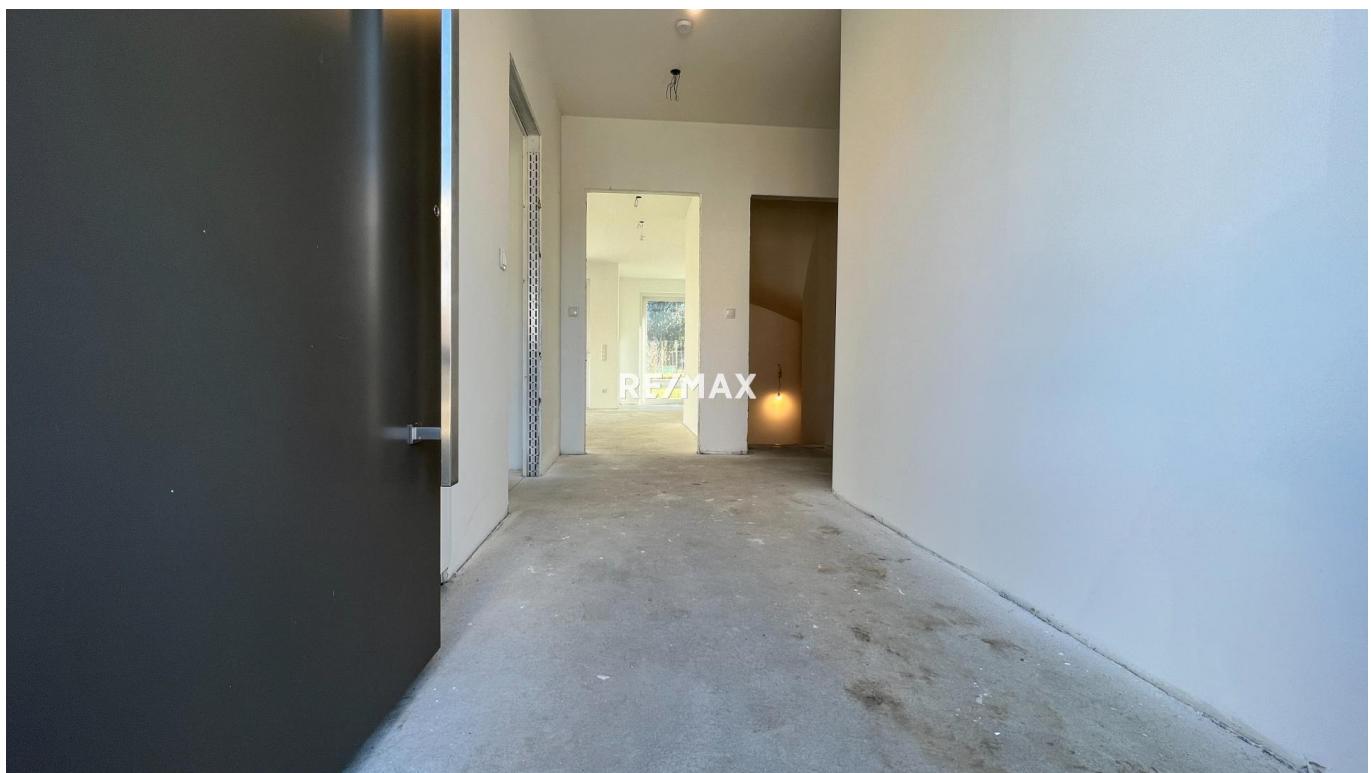
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2551 Enzesfeld
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	187,42 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	62,12 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	499.900,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



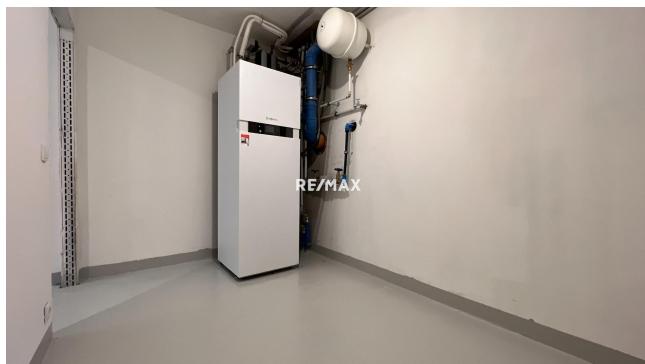
Daniel KIS

RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat









RE/MAX

HAUS 3

EG

Garten, Terrasse, WOHNKÜCHE, ZIMMER 1, VORRAUM, BAD/WC, H 3, Vorgarten.

KELLER

KG

OG

ZIMMER 2, ZIMMER 3, ZIMMER 4, FLUR, BAD/WC.

Lageplan 1:1000

HAUS 3 4 Zimmer

KG	57,18m ²
Keller	7,22m ²
Technik	
EG	38,16m ²
Wohnküche	10,23m ²
Zimmer 1	3,87m ²
Bad/WC	3,09m ²
Vorraum	9,00m ²
Vorgarten	64,63m ²
Garten	128,46m ²
Terrasse	19,94m ²
OG	15,77m ²
Zimmer 2	15,77m ²
Zimmer 3	15,77m ²
Zimmer 4	14,50m ²
Bad/WC	10,51m ²
Flur	4,42m ²
Wohnnutzfläche	122,23m²
Freiflächen	213,03m²
Nutzfläche Keller	57,18m²
Technik	7,22m²

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%. Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten.
Die erthonne Möbelierung ist im Miet- bzw. Kaufpreis nicht inkludiert.
Details zu Innenraum und zur Möbelierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschriftung zu entnehmen.
Unverbindliche Planangabe.

Proj.: EFH Triestinggasse
Adr.: 2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Dat.: 04.05.2022

N

RE/MAX

HAUS 4

EG

Garten, Terrasse, KÖCHEN, VORRAUM, ZIMMER 1, Vorgarten.

KELLER

KG

OG

ZIMMER 2, ZIMMER 3, ZIMMER 4, FLUR, BAD/WC, H 4.

Lageplan 1:1000

HAUS 4 4 Zimmer

KG	57,18m ²
Keller	7,22m ²
Technik	
EG	38,16m ²
Wohnküche	10,23m ²
Zimmer 1	3,87m ²
Basis	3,23m ²
Vorraum	9,09m ²
Vorgarten	64,63m ²
Garten	128,46m ²
Terrasse	19,94m ²
OG	15,77m ²
Zimmer 2	15,77m ²
Zimmer 3	15,77m ²
Zimmer 4	14,50m ²
Bad/WC	10,51m ²
Flur	4,42m ²
Wohnnutzfläche	223,72m²
Freiflächen	294,99m²
Nutzfläche Keller	57,18m²
Technik	7,22m²

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%. Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten.
Die erthonne Möbelierung ist im Miet- bzw. Kaufpreis nicht inkludiert.
Details zu Innenraum und zur Möbelierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschriftung zu entnehmen.
Unverbindliche Planangabe.

Proj.: EFH Triestinggasse
Adr.: 2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Dat.: 04.05.2022

N

RE/MAX

HAUS 5

EG

Garten, Terrasse, KÖCHEN, VORRAUM, ZIMMER 1, Vorgarten.

KELLER

KG

OG

ZIMMER 2, ZIMMER 3, ZIMMER 4, ALK, BAD/WC, H 5.

Lageplan 1:1000

HAUS 5 4 Zimmer

KG	57,18m ²
Keller	7,22m ²
Technik	
EG	38,16m ²
Wohnküche	10,23m ²
Zimmer 1	3,87m ²
Basis	3,23m ²
Vorraum	9,09m ²
Vorgarten	64,63m ²
Garten	128,46m ²
Terrasse	19,94m ²
OG	15,77m ²
Zimmer 2	15,77m ²
Zimmer 3	15,77m ²
Zimmer 4	14,50m ²
Bad/WC	10,51m ²
Flur	4,42m ²
Wohnnutzfläche	223,72m²
Freiflächen	294,99m²
Nutzfläche Keller	57,18m²
Technik	7,22m²

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%. Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten.
Die erthonne Möbelierung ist im Miet- bzw. Kaufpreis nicht inkludiert.
Details zu Innenraum und zur Möbelierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschriftung zu entnehmen.
Unverbindliche Planangabe.

Proj.: EFH Triestinggasse
Adr.: 2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Dat.: 04.05.2022

N



Objektbeschreibung

Modernes, energieeffizientes Ziegelmassiv?Einfamilienhaus mit ca. 125,3 m² Wohnfläche und 187,42 m² Nutzfläche (inkl.Keller) 5 Zimmern, 2 Badezimmern, Dichtbetonkeller mit Fußbodenheizung und 2 Stellplätzen. Viessmann Luft?Wasser?Wärmepumpe mit Fußbodenheizung (inkl. Kühloption), hervorragende Energiekennzahlen (HWB 31,3 – B, fGEE 0,7 – A+). Ruhige Lage mit guter Anbindung.

Daten & Fakten

Wohnfläche: ca. 125,3 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 187,42 m² (inkl. Keller)

Zimmer: 5

Badezimmer: 2

Parkplätze: 2

Heizungsart: Fußbodenheizung (Wärmepumpe)

Energiekennzahlen: HWB 31,3 (B) · fGEE 0,7 (A+)

Bauweise: Ziegelmassiv

Keller (heizbar, Dichtbeton)

Keller gesamt: ca. 64,4 m²

Kellerraum: ca. 54,90 m²

Technik: Viessmann Luft?Wasser?Wärmepumpe - Heizkreisverteiler - Fußbodenheizung auch im Keller

Erdgeschoss

Großzügiger Wohn-/Essbereich

Küche (offen oder separat realisierbar)

Gästezimmer ca. 10,23 m²

Badezimmer

Vorraum / Garderobe

Zugang Keller

Obergeschoss

2 Schlafzimmer je ca. 15,77 m²

1 Schlafzimmer ca. 14,50 m²

Großes Badezimmer ca. 10,51 m² mit Dusche, Wanne & WC

Flur / Stauraum

Kellergeschoss (mit Fußbodenheizung)

Großer multifunktionaler Kellerbereich (z. B. Hobby, Home?Gym, Home?Office)

Technik/Haustechnikraum

Zusätzliche Lager? und Abstellflächen

Ausstattung & Highlights

Hochwertige Ziegelmassivbauweise
Viessmann Luft?Wasser?Wärmepumpe
Fußbodenheizung im ganzen Haus inkl. Keller (Kühloption lt. Technik)
2 Stellplätze auf Eigengrund
Zeitgemäße Grundrisslösung für Familien
Nachhaltige Haustechnik ? niedrige Betriebskosten

Energie & Technik
HWB 31,3 (B)
fGEE 0,7 (A+)
Fußbodenheizung / ?kühlung über Wärmepumpe (Viessmann)
Dichtbetonkeller

Lage & Infrastruktur

Ruhige Wohnlage in Enzesfeld?Lindabrunn
Öffentliche Anbindung: Bus Enzesfeld Bachgasse 312/313 ca. 178 m entfernt
Einkauf, Schulen, Freizeitmöglichkeiten in gut erreichbarer Nähe
Rasche Anbindung Richtung Wien, Südbahn und Autobahn

Daniel Kis
Telefon: +43 664 548 4256
E?Mail: d.kis@remax-vital.at Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 31.3 kWh/(m²a)
rf:
Klasse Heizwärmebedarf: B
mebedarf:
Faktor Gesamte 0.7
nergieeffizienz:
Klasse Faktor G A+
esamtenergieeffizienz:
izienz:

Interesse am Maklerberuf?
Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK
am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.
Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.