

## **Attraktives Einfamilienhaus unweit von Schwechat**



Aussenansicht

**Objektnummer: 2275\_7064**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2431 Enzersdorf an der Fischa
<b>Baujahr:</b>	ca. 1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	267,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	669.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Isabella Barilich**

RE/MAX Limes

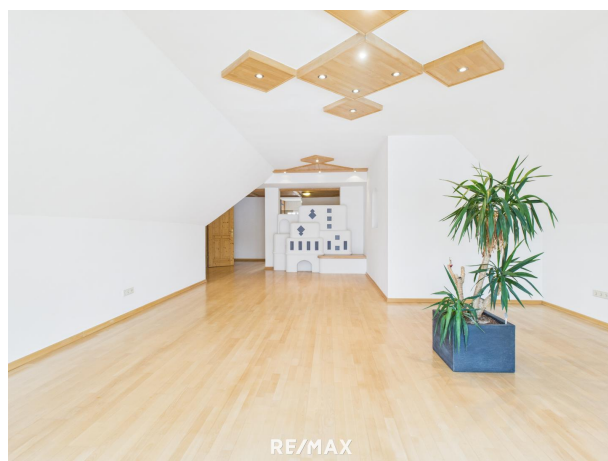
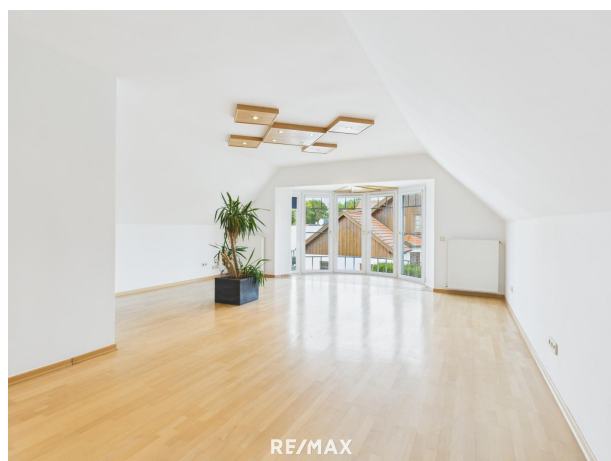






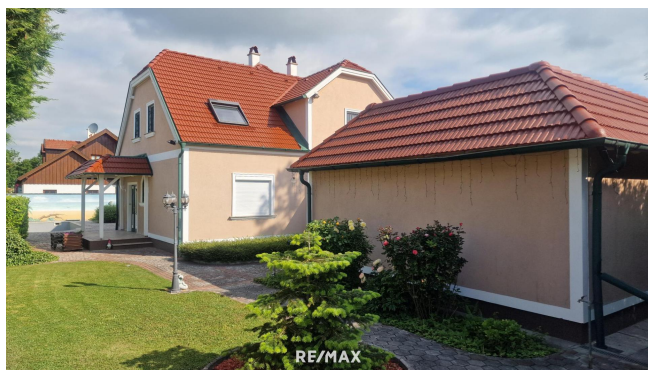




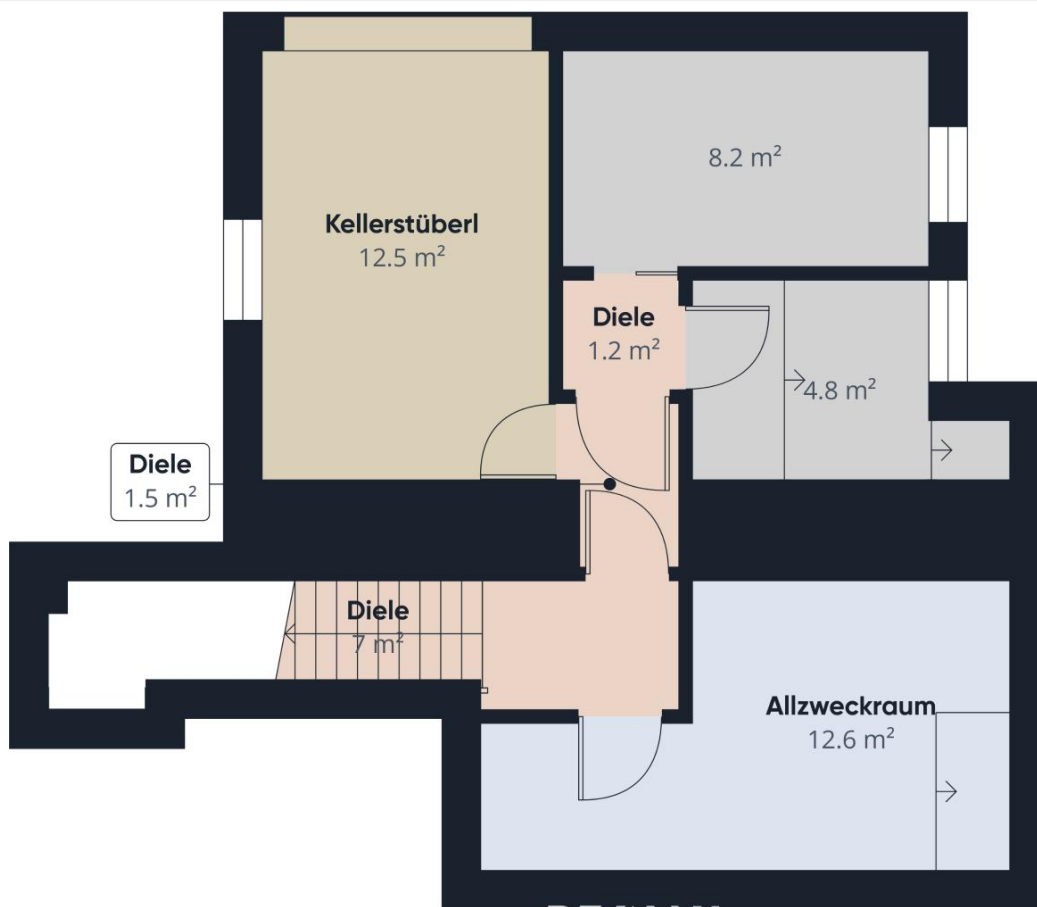












RE/MAX  
Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
47.8 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



RE/MAX  
Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
108.6 m<sup>2</sup>  
Reduzierte Kopfhöhe:  
11 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopfhöhe:  
unter 1.9 m

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1031 m<sup>2</sup> erstreckt, verkörpert den Inbegriff von Raum und Platz. Mit einer Wohnfläche von etwa 267 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs durchdachten Zimmern ist dieses Haus wie geschaffen für Familien, die sich nach Platz und Entfaltungsmöglichkeiten sehnen.

Ihr neues Zuhause im Detail:

Erdgeschoss:

- Eleganter Vorraum mit Treppenaufgang
- Großzügige Diele mit Kachelofen
- Heller Wohnsalon (30m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur Terrasse
- Gemütliches Esszimmer mit Durchgang zur modernen Küche
- Praktische Speisekammer
- Komfortables Schlafzimmer mit angrenzender begehbare Garderobe
- Großes Badezimmer und separates WC

Obergeschoss:

- Einladender Vorraum
- Stilvolles Atelier (60m<sup>2</sup>) mit Kachelofen und Glaserker
- Zwei geräumige Schlafzimmer
- Separates WC
- Exklusiver Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool

Keller:

- Gemütliches Kellerstüberl
- Funktionelle Waschküche
- Heizraum mit moderner Gaszentralheizung (2008)

Besondere Highlights:

- Terrasse mit Pool
- Doppelgarage und elektronisches schmiedeeisernes Einfahrtstor
- Hochwertiger Vollwärmeschutz (Thermoputz) und Lärmschutzfenster
- eben erst wurde das gesamte Dach gereinigt und frisch versiegelt

Die Lage in Enzersdorf an der Fischa verbindet auf harmonische Weise ländliche Gelassenheit mit städtischer Erreichbarkeit. Die Nähe zur Wiener Stadtgrenze bedeutet, dass Sie sich innerhalb kürzester Zeit im pulsierenden Zentrum Wiens befinden können, während Sie zuhause die der grünen Umgebung genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die grüne Natur sind nur einen Katzensprung entfernt, perfekt für den Alltag und die kleinen Freuden des Lebens.



Das Haus selbst besticht durch seine komfortablen und intelligent gestalteten Wohnbereiche. Stellen Sie sich vor, nach einem langen Tag in Ihrem ganz persönlichen Wellnessbereich Entspannung zu finden. Die Küche, das großzügige Esszimmer und das einladende Wohnzimmer sind ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ein gepflegter Garten lädt dazu ein, die frischen Sommertage im Freien zu verbringen und bietet viel Raum für Gartenpartys oder entspannende Stunden mit einem guten Buch.

Für die Autobesitzer unter Ihnen sorgen die Garage sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten für Komfort und Sicherheit. Dieses Anwesen bietet Ihnen für 669.000 Euro das Potenzial, ein Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten, und damit zur Bühne Ihres Lebensraums zu werden.

Zögern Sie nicht mich zu kontaktieren, um weitere Details zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 109.6 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 1.56

Heizenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz C

Heizenergieeffizienz:

Nur auf remax.at finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!