

**Erstbezug | Luftwärmepumpe | Großzügige Außenfläche |  
Grünruhelage | Klimavorbereitung |  
Photovoltaik-Vorbereitung | Vollwärmeschutzfassade**



**Objektnummer: 14252**

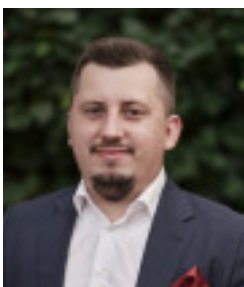
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus                             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2431 Enzersdorf an der Fischa    |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 151,05 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 338,16 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 115,00 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,47                         |
| Kaufpreis:                    | 420.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

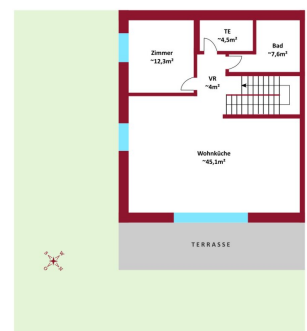
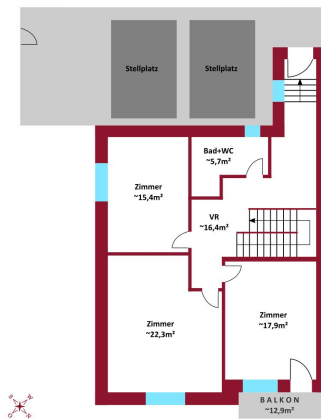


**Alexandru Filimon**

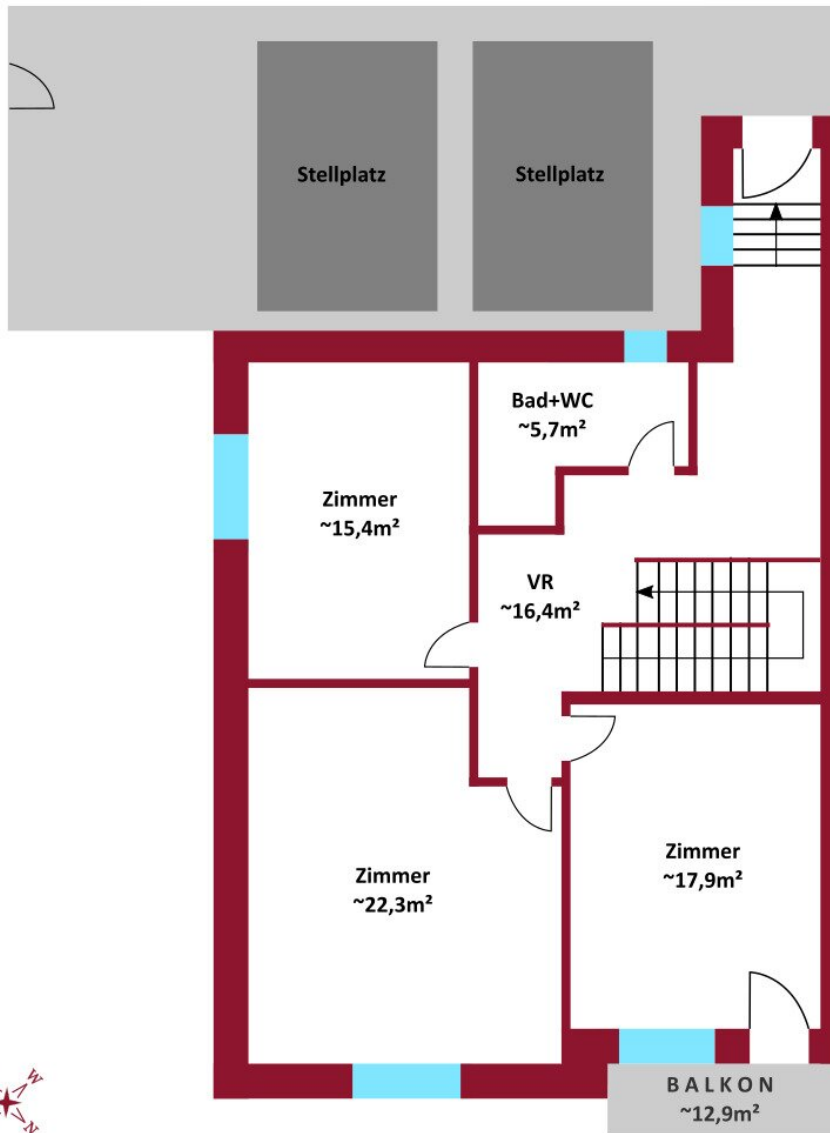
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

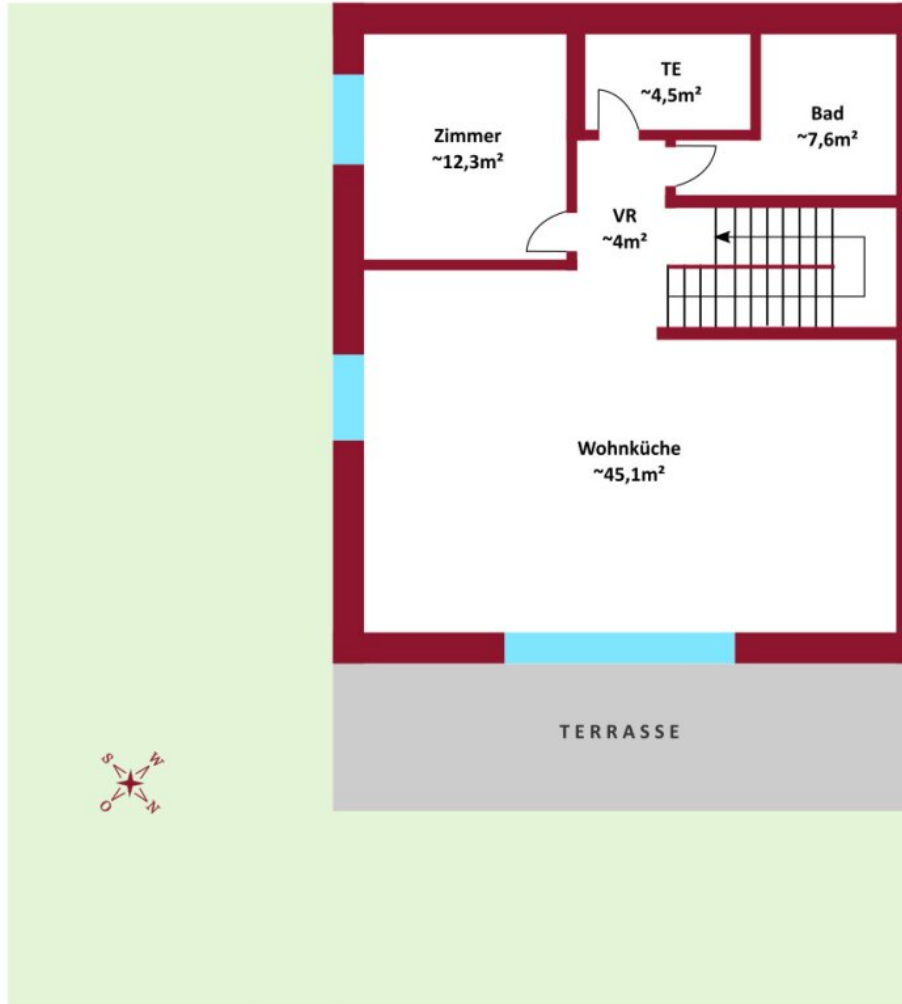












# Objektbeschreibung

**Exklusives Neubauprojekt in Neubergsiedlung - Hohe Decken - Großzügige Außenfläche - In kurzer Zeit am Flughafen**

Von insgesamt **4 Wohneinheiten** steht nun noch **1 Haus** zum Verkauf.

Die Häuser sind **nordöstlich ausgerichtet** und bezaubern durch die **schöne Raumaufteilung** und die **ruhige Lage**. Alle Wohneinheiten verfügen über Freiflächen wie **Balkone, Terrassen und Gärten** und einer **tollen öffentlichen Anbindung**.

## Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:

- Vollwärmeschutzfassade
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaik-Vorbereitung
- Klimaanlage Vorbereitung
- Erstbezug
- Außenfläche
- Fußbodenheizung
- Parkett
- Hochwertiger Fliesenbelag
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung



- Mehrfachverglasung aller Glaselemente
- Glaselemente mit Sonnenschutzsystemen, Solar-Beschattungen oder elektrischen Raffstores
- moderne Gegensprechanlage
- Parkplätze

### **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt **27,6 kWh/m<sup>2</sup>a** welcher der **Klasse B** entspricht.

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor beträgt **0,47** welcher der **Klasse A++** entspricht.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich zwei Bushaltestellen, die Ihnen eine schnelle Anbindung an den Flughafen "Wien Schwechat" oder Teile der Stadt Wien ermöglichen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die "Karlsdorf b.Schwadorf Bergzeile" (ca. 300 Meter entfernt) und ist leicht erreichbar, was eine bequeme Anbindung an die nahe gelegene Hauptstadt Wien und andere Teile Österreichs ermöglicht.

Buslinien - **222** und **272**

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

In Bezug auf die Infrastruktur bietet Enzersdorf an der Fischa grundlegende Annehmlichkeiten wie Supermärkte, Geschäfte und Restaurants für den täglichen Bedarf. ADEG (ca. 4 Minuten entfernt)

### **Kindergärten und Schulen:**

Für Familien gibt es in der Umgebung Schulen, Kindergärten und Spielplätze, die den Bedürfnissen von Kindern gerecht werden.

Kindergarten ca. 4 Minuten entfernt

Volksschule ca. 4 Minuten entfernt

## Freizeit und Erholung:

Die Umgebung von Enzersdorf an der Fischa bietet auch Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien. Es gibt Wanderwege, Radwege und Picknickplätze, die es den Bewohnern ermöglichen, die Natur zu erkunden und sich aktiv zu betätigen.

**Baubeginn:** Frühling 2022, kurz vor Fertigstellung

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Diese großartige nordöstlich ausgerichtete Doppelhaushälfte mit **5 Zimmern** beeindruckt durch ihr **großzügiges Raumkonzept** und **hochwertige Ausstattung**.

Mit einer **Wohnfläche** von ca. **151,05 m²**, einer **Terrasse** von ca. **27 m²** und **einem Garten** von ca. **115 m²** teilt sich das Haus wie folgt auf:

## OG

- 2 Stellplätze (Carport möglich)
- Terrasse
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- Zimmer 1 ca. 15,4 m²

- Zimmer 2 ca. 22,3 m<sup>2</sup>

- Zimmer 3 ca 17,9 m<sup>2</sup>

## **EG**

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- Technikraum
- Zimmer 4
- Großzügige Wohnküche mit Gartenzugang

**Symbolfotos:** Das Innen- und Außenfoto stammen aus einem ähnlichen Haus.

**Kaufpreis:**

**Der Belgasfertige Verkaufspreis beläuft sich auf 420.000,-- Euro**

**2 Parkplätze sind im Verkaufspreis inkludiert.**

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.**

**[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <2.000m

Arzt <5.000m

Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Post <2.500m

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap