Exklusive Doppelhaushälfte - hochwertige Ausstattung - sonnige Terrassen - 2 Stellplätze - Donau-Oder-Kanal ums Eck

Objektnummer: 14740

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m²
Nutzfläche:	322,28 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	88,94 m²
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

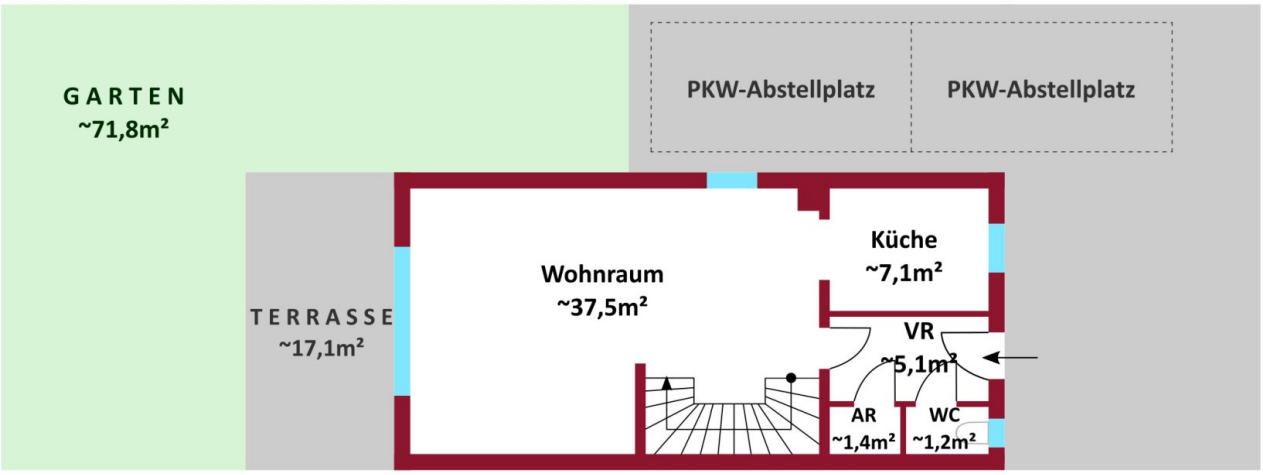
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

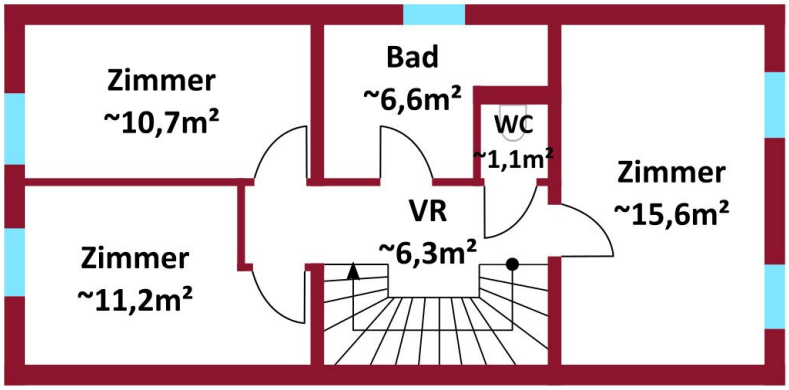
Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

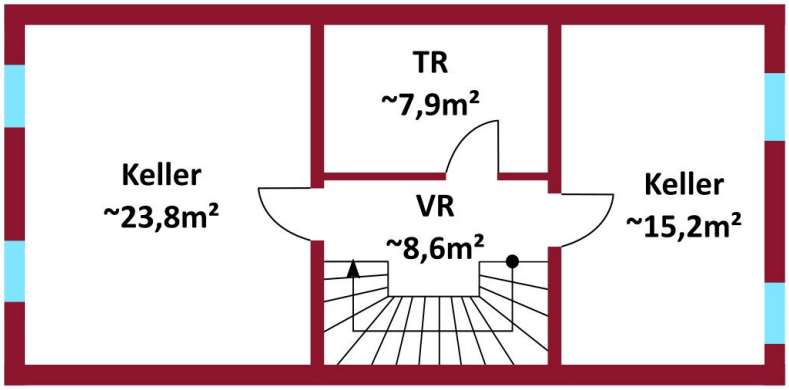
T +43 664 35 82 426
H +43 664 35 82 426


GARTEN
~71,8m²
PKW-Abstellplatz
PKW-Abstellplatz
TERRASSE
~17,1m²
Wohnraum
~37,5m²
Küche
~7,1m²
VR
~5,1m²
AR
~1,4m²
WC
~1,2m²

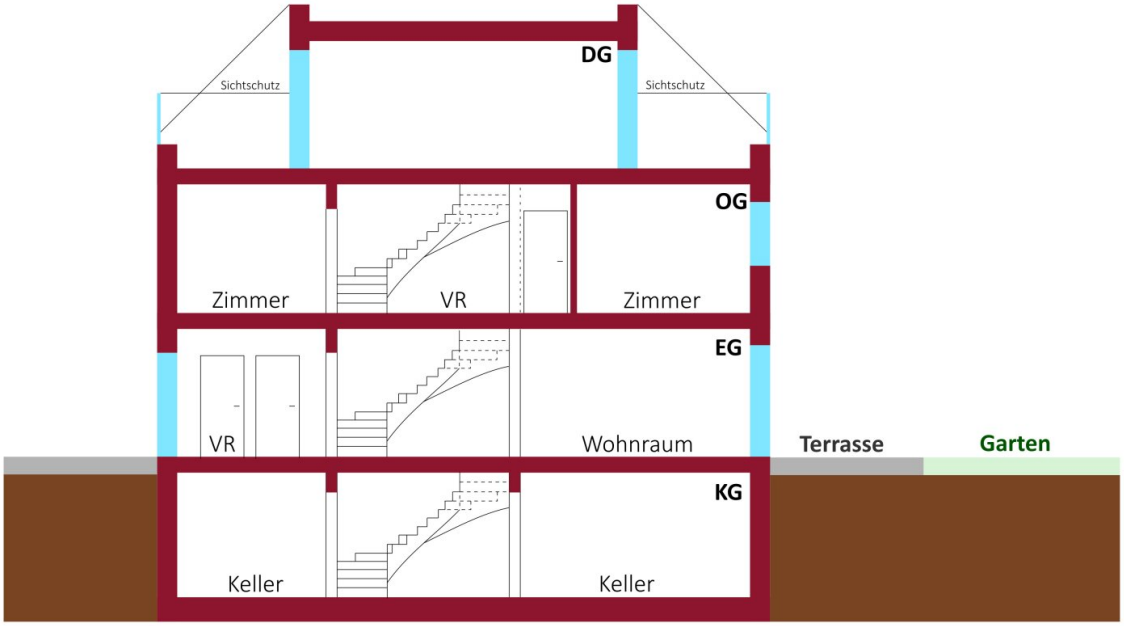
N
O
S
W


Zimmer
~10,7m²
Bad
~6,6m²
WC
~1,1m²
Zimmer
~15,6m²
VR
~6,3m²
Zimmer
~11,2m²

N
O
W
S


TR
~7,9m²
Keller
~23,8m²
VR
~8,6m²
Keller
~15,2m²

N
O
W
S


DG
Sichtschutz
Sichtschutz
OG
Zimmer
VR
Zimmer
EG
VR
Wohnraum
Terrasse
Garten
KG
Keller
Keller

Objektbeschreibung

In ruhiger Siedlungslage erwartet Sie diese **lichtdurchflutete, südöstlich ausgerichtete Doppelhaushälfte** mit ca. **130 m² Wohnfläche** auf drei Etagen. Fünf Zimmer, zwei Bäder, ein großzügiger Wohnbereich, ein Studio mit **zwei sonnigen Dachterrassen** sowie ein weitläufiger Garten mit Terrasse bieten Raum für die ganze Familie. Hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, zentrale Staubsaugeranlage, 3-fach verglaste Fenster, Raffstores sorgen für modernen Wohnkomfort. Zusätzlich stehen ein voll unterkellerter Bereich mit drei Räumen, zwei Stellplätze direkt vor dem Haus und zahlreiche technische Extras zur Verfügung. Ein Zuhause, das Funktion, Stil und Lebensqualität perfekt vereint.

Aufteilung der Wohnnutzfläche:

Erdgeschoß: 52,25 m² + Obergeschoß: 51,53 m² + Dachgeschoß: 26,39 m²

gesamte Wohnfläche: 130,09 m²

Kellergeschoß:	55,49 m²
Gartenterrasse:	17,12 m²
Dachterrasse:	22,76 m²
Stellplatz:	25,00 m²
Garten:	71,82 m²

Gesamtnutzfläche: 322,28 m²

Lage

In einer **ruhigen Wohnsiedlung am Stadtrand von Wien** gelegen, bietet diese Lage die perfekte Kombination aus Naturverbundenheit und urbaner Nähe. Der nahegelegene Nationalpark Donau-Auen lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Familienausflügen ins Grüne ein – und das direkt vor der Haustür. Gleichzeitig erreichen Sie dank der Nähe zur Stadtgrenze Wiens, zur Seestadt Aspern und der U2 in wenigen Minuten die Innenstadt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich im unmittelbaren Umfeld – ideal für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und gute Infrastruktur legen. Hier wohnen Sie entspannt, naturnah und doch bestens angebunden.

Ausstattung & Highlights:

- Boden
    - Küche, Bad & WC: Fliesen
    - Wohnräume: Parkett
    - großformatige keramische Fliesen
- Fenster
    - Hochwertige Kunststoff - Dreifachverglasung (0,7 W/m²K)
    - Sonnenschutzelemente durch elektrische Raffstores
- Heizung
    - Fußbodenheizung über Fernwärme

- Sicherheitstüre
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Dachgeschoß – Terrasse mit Wasseranschluss
- ´nternet Anschlüsse - SAT-Anschluss in allen Räumen
- Kellerabteil (Voll unterkellert)
    - Anschluss für Dusche
    - Zentralstaubsaugeranlage – Automatisiert steuerbar
- Treppenbeleuchtung
- Badezimmer
    - Erdgeschoß – WC
    - Obergeschoß – Badewanne & WC
    - Trockner & Waschmaschinenanschluss im KG
    - hochwertige Sanitäreinrichtungen

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m
Polizei <2.000m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <6.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap