

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



**Objektnummer: 14740**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	381,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	88,94 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

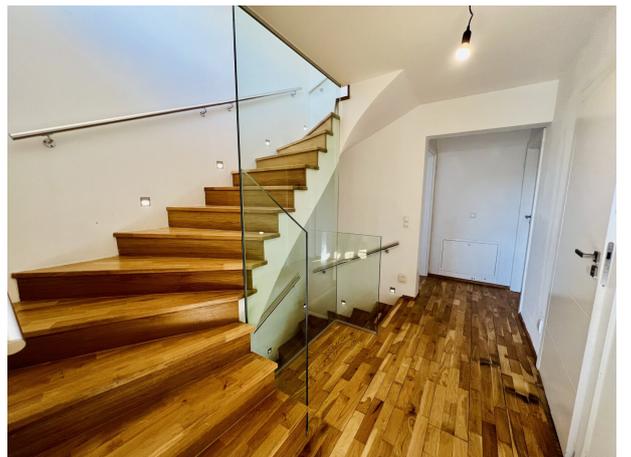


### Michael Hellebrand

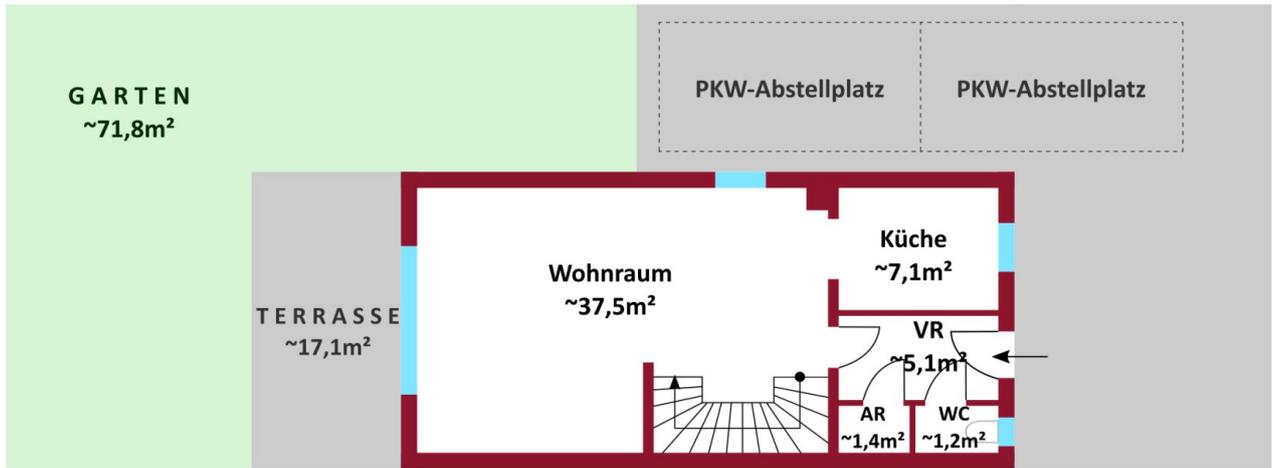
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

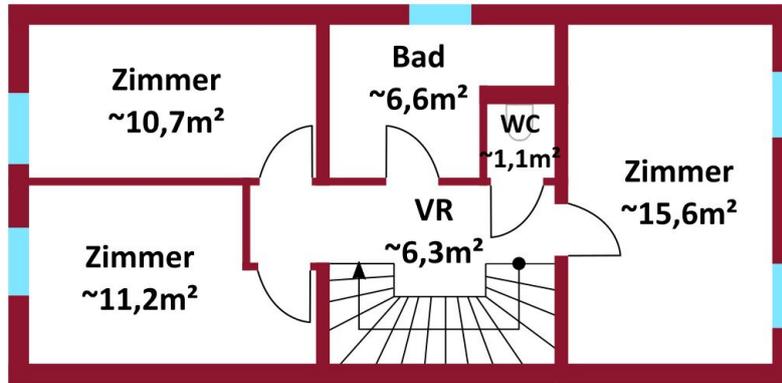
T +43 664 35 82 426  
H +43 664 35 82 426

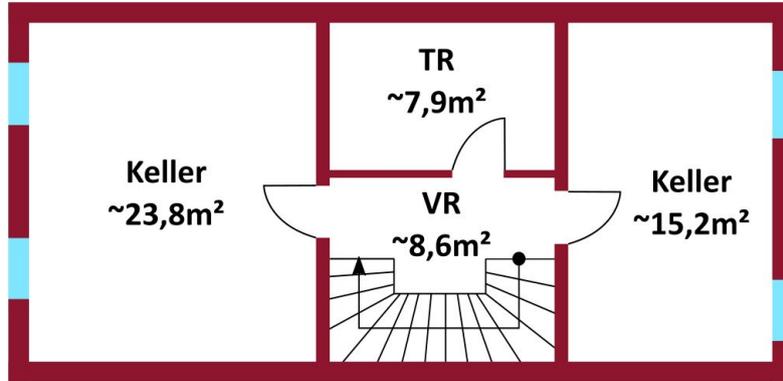


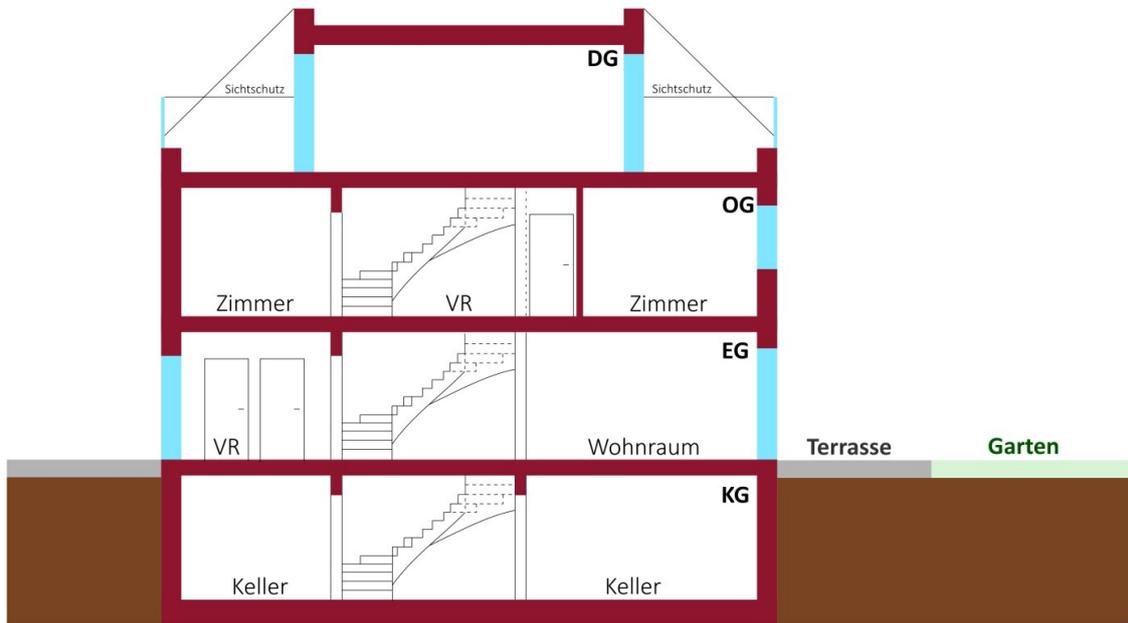












## Objektbeschreibung

In ruhiger Siedlungslage erwartet Sie diese **lichtdurchflutete, südöstlich ausgerichtete Doppelhaushälfte** mit ca. **130 m<sup>2</sup> 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 und Glasfaser-Internet sorgen für modernen Wohnkomfort. Zusätzlich stehen ein voll unterkellertes 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 m<sup>2</sup> + Obergeschoß: 51,53 m<sup>2</sup> + Dachgeschoß: 26,39 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnfläche: 130,09 m<sup>2</sup>**

Kellergeschoß: 55,49 m<sup>2</sup>

Gartenterrasse: 17,12 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: 22,76 m<sup>2</sup>

Stellplatz: 25,00 m<sup>2</sup>

Vorplatz: 59,15 m<sup>2</sup>

Garten: 71,82 m<sup>2</sup>

---

**Gesamtnutzfläche: 381,43 m<sup>2</sup>**

### 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/m<sup>2</sup>K)
  - Sonnenschutzelemente durch elektrische Raffstores
  
- Heizung
  - Fußbodenheizung über Fernwärme

- Sicherheitstüre
  
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
  
- Dachgeschoß – Terrasse mit Wasseranschluss
  
- Internet 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

**Zusätzlich sind zwei Stellplätze zu je € 15.000,- verpflichtend zu erwerben.**

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) 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!

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