# Modernes Traumhaus auf Eigengrund - mit Garten und Terrasse / 150 m2 Wohnfläche / inklusive 2 Stellplätze



**Objektnummer: 7464/166**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2301 Groß-Enzersdorf |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 149,61 m² |
| **Zimmer:** | 5,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 56,69 m² |
| **Kaufpreis:** | 490.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Fuat Jasari**

Estoria Real Estate GmbH
Frankgasse 6 / 2a
1090 Wien

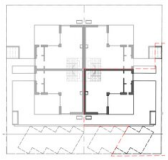
T 066499472919

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# VERKAUFSPLAN

| Haus 1A | |
|---|---|
| Wohnräume | 149,61 m² |
| **WNF** | **149,61 m²** |
| Nebenräume | 24,19 m² |
| Terrasse | 20,00 m² |
| Balkon | 22,23 m² |
| Garten | 57,52 m² |





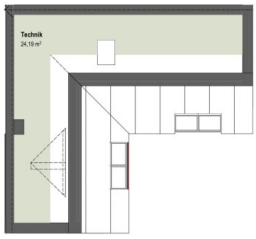

Haus 1A Erdgeschoss




Haus 1A Obergeschoss



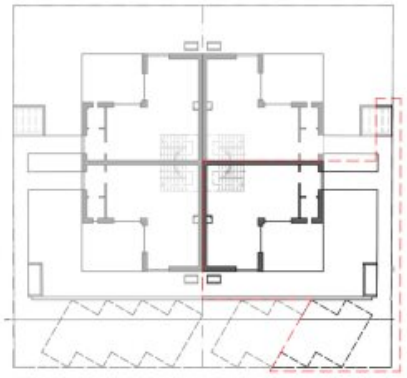

Haus 1A Dachgeschoss




Haus 1A Dach

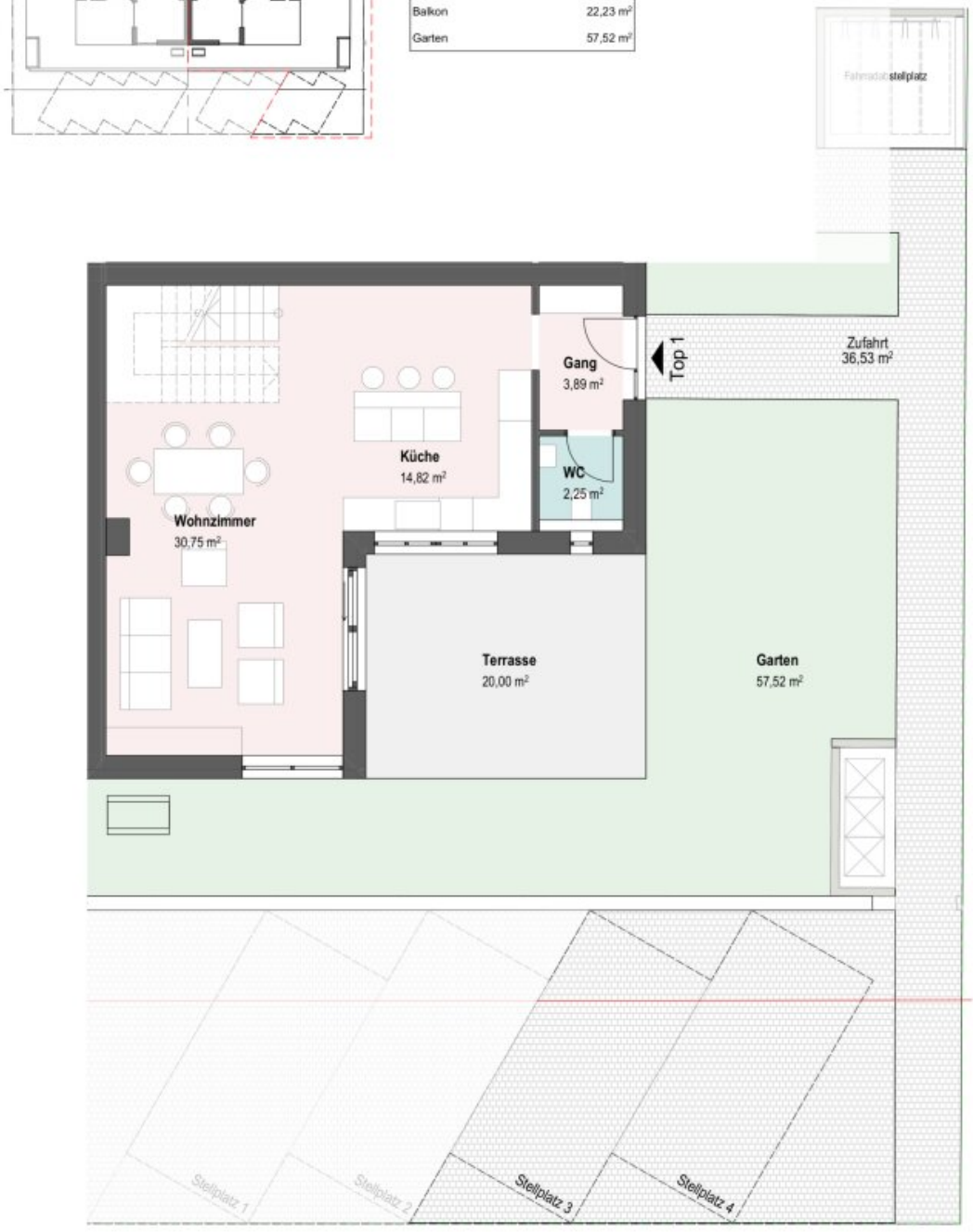
N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.



# VERKAUFSPLAN

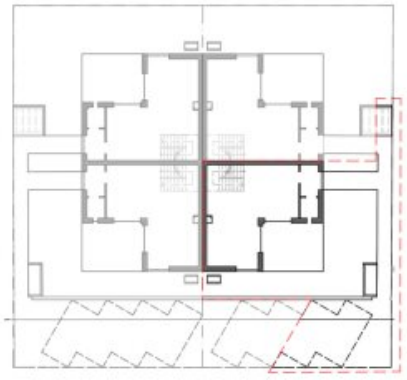
| | Haus 1A |
|---|---|
| Wohnräume | 149,61 m² |
| **WNF** | **149,61 m²** |
| Nebenräume | 24,19 m² |
| Terrasse | 20,00 m² |
| Balkon | 22,23 m² |
| Garten | 57,52 m² |




Haus 1A Erdgeschoss

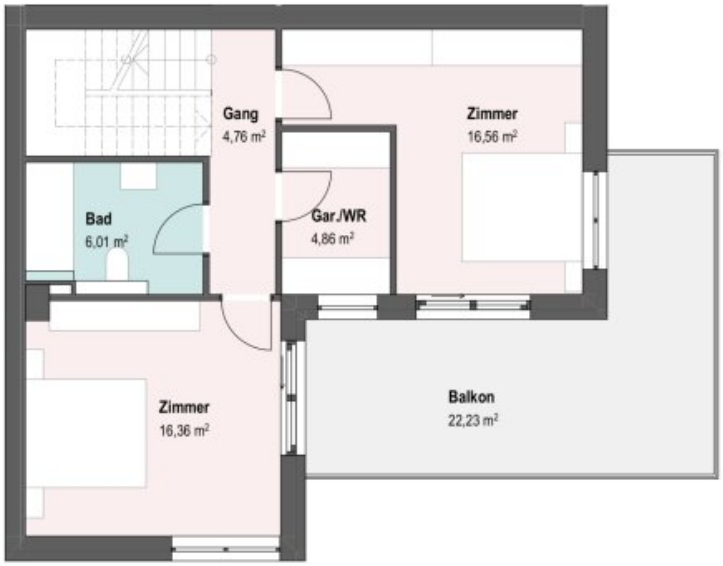
N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.



## VERKAUFSPLAN

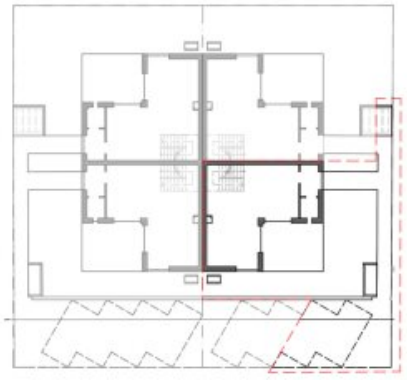
| | Haus 1A |
|---|---|
| Wohnräume | 149,61 m² |
| **WNF** | **149,61 m²** |
| Nebenräume | 24,19 m² |
| Terrasse | 20,00 m² |
| Balkon | 22,23 m² |
| Garten | 57,52 m² |




Haus 1A Obergeschoss

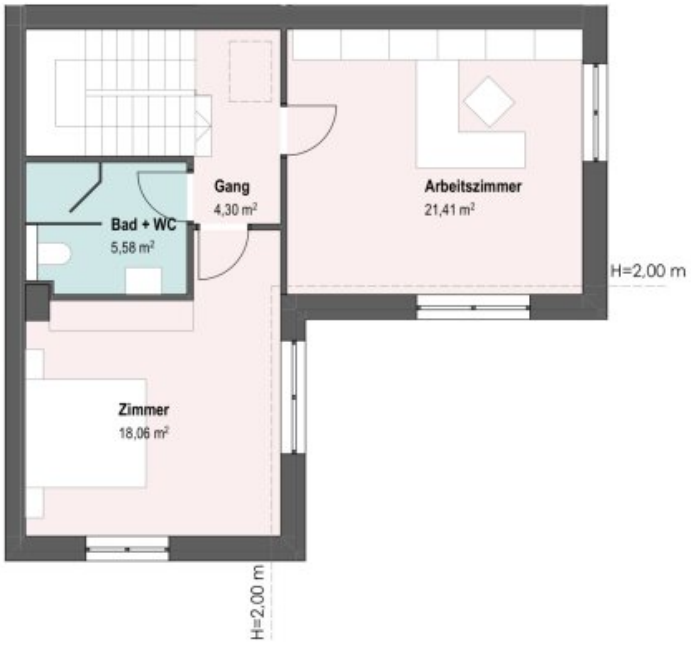
N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.



## VERKAUFSPLAN

| | Haus 1A |
|---|---|
| Wohnräume | 149,61 m² |
| **WNF** | **149,61 m²** |
| Nebenräume | 24,19 m² |
| Terrasse | 20,00 m² |
| Balkon | 22,23 m² |
| Garten | 57,52 m² |




Haus 1A Dachgeschoss

N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.

# Objektbeschreibung

In Groß-Enzersdorfer Ruhelage, direkt an der Wiener Stadtgrenze, entstehen auf Eigengrund 4 exklusive Wohneinheiten mit ausgezeichneter Raumaufteilung. Bei der Ausführung wird auf die präzise Verarbeitung hochwertiger Materialien im gleichen Umfang geachtet wie auf die Einhaltung ästhetischer Kriterien, um ein optimales Raumklima zu schaffen. Zu den Stilmitteln eines wohnlichen Ambientes gehört auch die Spezialisierung auf das essenzielle Element Licht, welches hier mit vielen Glasflächen zelebriert wird.

Das Projekt befindet sich bereits in Bau, eine Fertigstellung ist geplant mit Q2 2026.

***Lage:***

Die Lage ist optimal. So befindet sich das Objekt in absoluter Grünruhelage in 2301 Groß-Enzersdorf, Stadtteil Neu-Oberhausen, abseits der Einflugschneise des Flughafen Wien-Schwechat.

Die lebenswerte Gemeinde mit ländlichem Charme hat eine sehenswerte Altstadt.

Kindergärten, Schulen, Ärzte und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum von Groß-Enzersdorf, lediglich vier Fahrminuten vom Projekt entfernt.

Groß-Enzersdorf bietet sich als Ausgangspunkt für Ausflüge in das Naturschutzgebiet Lobau und den Nationalpark Donau-Auen an. Das Naherholungsgebiet ist in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel in Form des Autobusses ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

***Raumaufteilung:***

Erdgeschoß:

Über das geräumige Vorzimmer gelangt man in die großzügige, offene Wohnküche. Große Glasfenster sowie die Terrasse sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in den Eigengarten. Der Gartenbereich verfügt über eine gemütliche Terrasse, welche über das

Wohnzimmer begehbar ist. Das Wohnzimmer verfügt über einen Kaminanschluß für eine wohlige Wärme an Winterabenden. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein WC mit Fenster und Handwaschbecken.

Obergeschoß

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, sowie ein Badezimmer, welches mit Badewanne, WC, und einem Handwaschbecken ausgestattet ist. Eine separat begehbare Garderobe bzw Abstellraum bieten ausreichend Platz und genügend Stauraum. Ein weiteres Highlight ist der 22 m2 große Balkon auf dem Sie die Natur genießen können.

Dachgeschoß

Hier befinden sich ebenfalls zwei großzügige Zimmer mit 21m2 und 18 m2 und ein weiteres Badezimmer, welches mit WC, ebenerdiger Dusche und Handwaschbecken ausgestattet ist.

**Highlights und Ausstattung:**

- **Eigengrund** in absoluter Ruhelage im Grünen

- 5 geräumige Zimmer bieten Platz für die ganze Familie

- **2 KFZ**-Stellplätze pro Einheit

- Ziegel-Massiv Bauweise für ein angenehmes Wohnklima

- 3-fach verglaste Alu-Kunststofffenster und Fenstertüren

- Luft-Wasser Wärmepumpe der Firma Vaillant

- **Fussbodenheizung** mit Möglichkeit zur **Kühlfunktion**

Technikraum im Dachboden

- **Kaminanschluss** im Wohnzimmer

- begehbare Garderobe im Obergeschoß

- Stiegen als Mittelholmtreppe aus Stahl vom EG bis ins 1. DG

- WC im EG, jeweils 1x Badezimmer im OG und DG

- **Vorbereitung PV-Anlage** am Dach

- Vorbereitung E-Ladestation bei KFZ-Stellplätzen

**Ausbaustufe**: Belagsfertig

**Schlüsselfertige Variante**: Gegen einen Aufpreis bieten wir eine schlüsselfertige Endvariante nach individuellen Wünschen und persönlicher Ausstattung an.

**Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.**

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Bei den Abbildungen handelt es sich um Visualisierungen zum besseren Verständnis. Das Endprodukt kann von den Abbildungen abweichen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf den Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Die tatsächliche Ausstattung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <8.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.500m
Post <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <7.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap