

**Traumhaft wohnen in Groß-Enzersdorf - genießen Sie den Sommer im eigenen Garten !**



**Objektnummer: 7464/217**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,68 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	95,16 m²

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Michael Böhm**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68/11  
1220 Wien

H +43 676 612 56 87

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

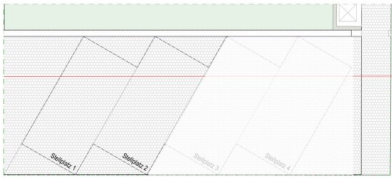




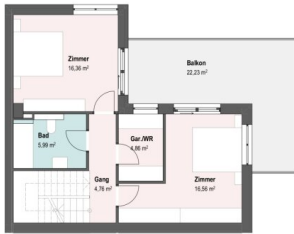








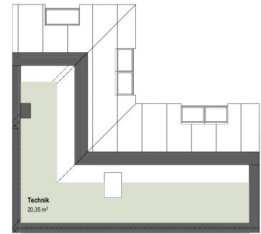
MG 25, Haus 2A Erdgeschoss



Haus 2A Obergeschoss



Haus 2A Dachgeschoss



Haus 2A Dach

# VERKAUFSPLAN

Haus 2A	
Wohnfläche	149.89 m²
WNF	148.88 m²
Reinertragsfläche	20.35 m²
Terrasse	23.25 m²
Balkon	22.23 m²
Garten	95.20 m²



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



## VERKAUFSPLAN

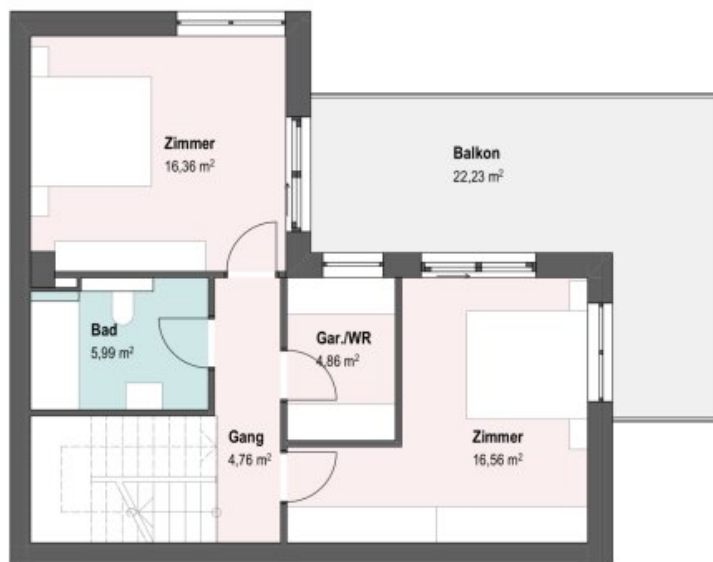
Haus 2A	
Wohnräume	149,68 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>149,68 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume	20,35 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	95,20 m <sup>2</sup>



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

## VERKAUFSPLAN

Haus 2A	
Wohnräume	149,68 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>149,68 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume	20,35 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	95,20 m <sup>2</sup>



Haus 2A

Obergeschoss

1:100



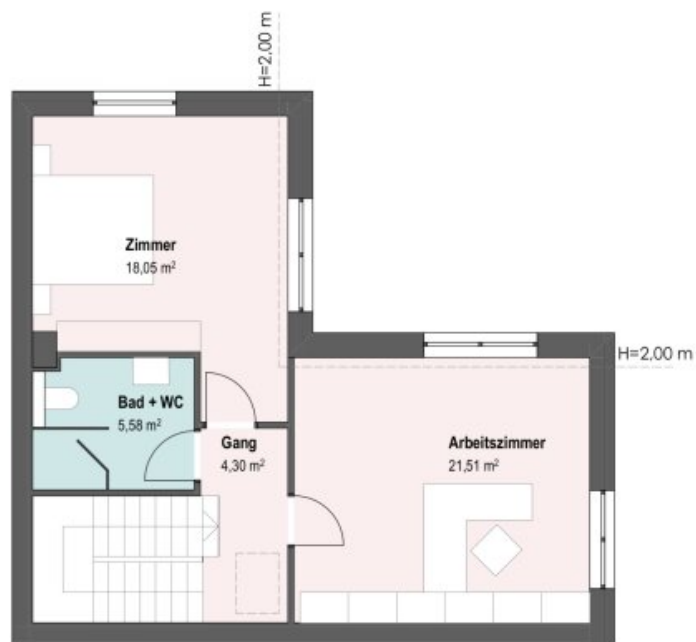
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.





## VERKAUFSPLAN

Haus 2A	
Wohnräume	149,68 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>149,68 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume	20,35 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	95,20 m <sup>2</sup>



Haus 2A

Dachgeschoss

1:100

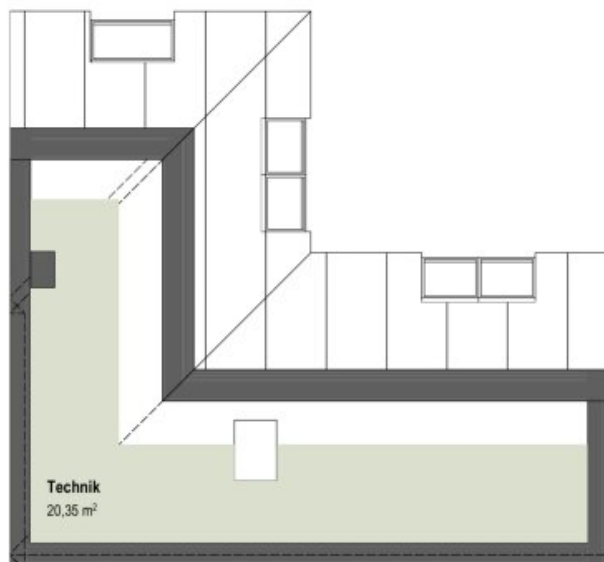


Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.



## VERKAUFSPLAN

Haus 2A	
Wohnräume	149,68 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>149,68 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume	20,35 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	95,20 m <sup>2</sup>



Haus 2A

Dach

1:100



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 m<sup>2</sup> große Balkon auf dem Sie die Natur genießen können.

### Dachgeschoß

Hier befinden sich ebenfalls zwei großzügige Zimmer mit 21m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup> 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
- **2 KFZ**-Stellplätze pro Einheit
- Ziegel-Massiv Bauweise
- 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.

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 <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