

**Vorstadttraum für Familien und Naturliebhaber –
Ruhelage! Raus aus der Stadt**



Objektnummer: 5660/7363

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,23 m²
Gesamtfläche:	326,23 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	176,29 m²
Kaufpreis:	529.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Stolhofer

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 664 42 37 750

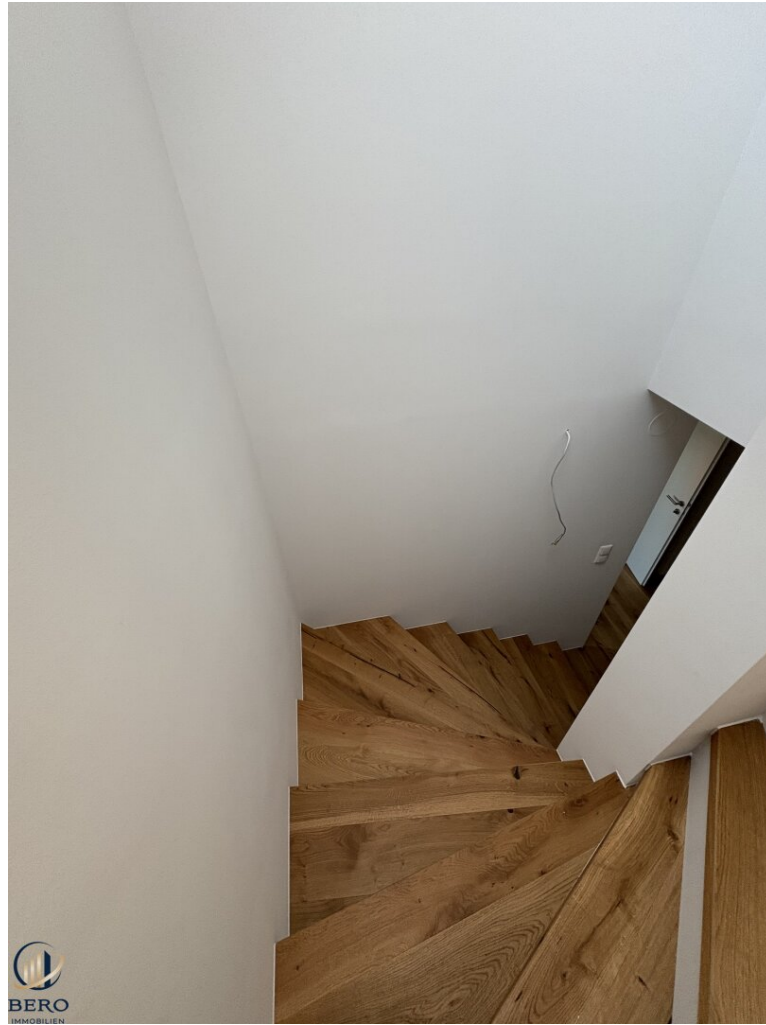
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













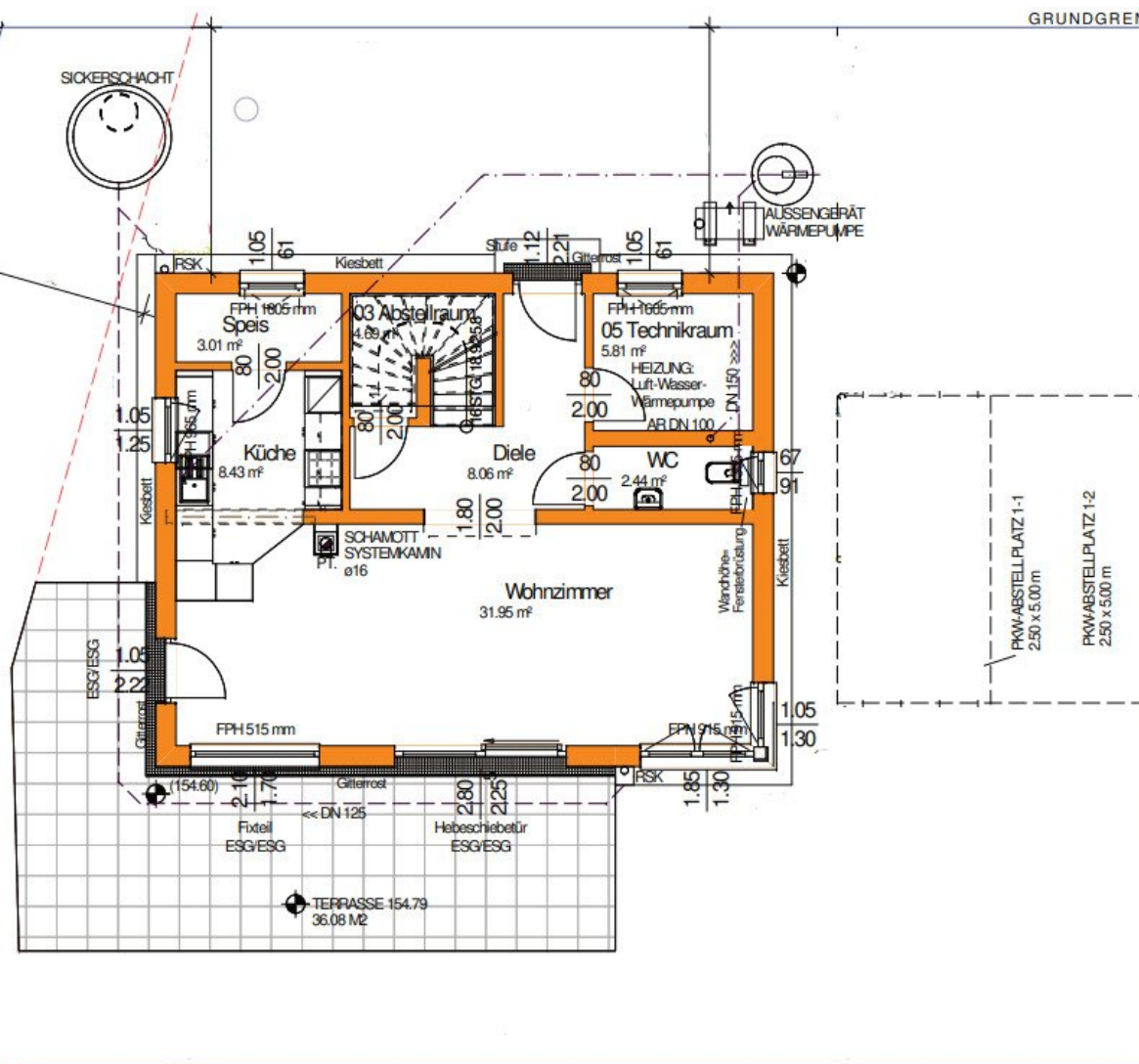




GRUNDGREN

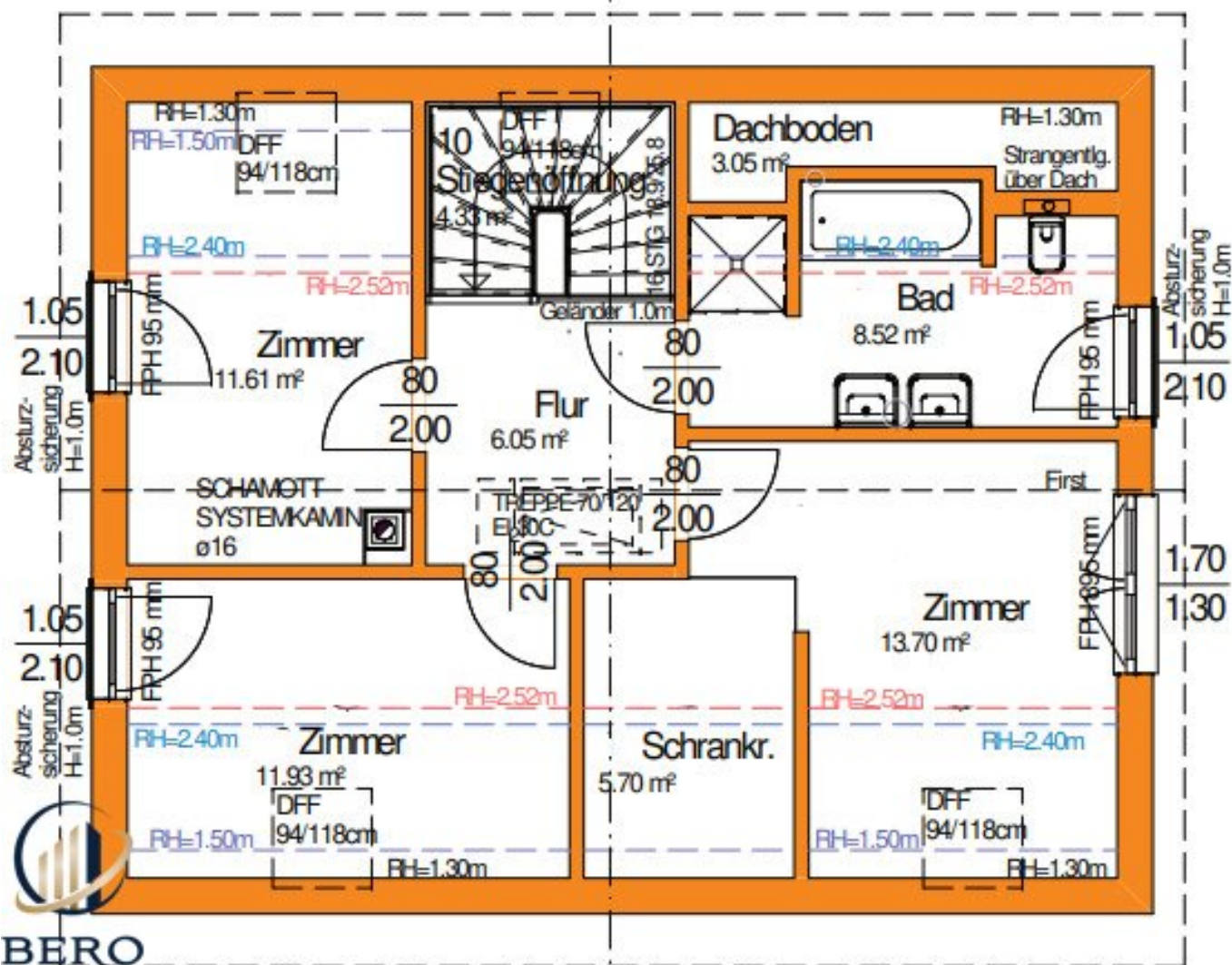
GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE



PKW-ABSTELLPLATZ 1-1
2.50 x 5.00 m

PKW-ABSTELLPLATZ 1-2
2.50 x 5.00 m



Objektbeschreibung

Raus aus der Stadt! Perfekte Liegenschaft für Familien und Naturliebhaber!

Zum Hauseingang gelangen Sie über den Vorgarten. Der großzügig gestaltete Vorraum, bietet ausreichend Platz für Ihre Kleidung, welche Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Vom Vorraum gelangen Sie in den sehr gut geschnittenen, lichtdurchfluteten Wohnraum. Durch die anschließende Glasfront in den Garten, wird das tiefe Raumbewusstsein nochmals intensiviert. Durch die gute Situierung der Küche bietet diese viel Platz um sich kreativ, kulinarisch entfalten zu können. Ein Highlight ist sicher die, an die Küche angrenzende, Speis. Welche sehr geräumig ist und viel Platz bietet, um Ihre Einkäufe zu verstauen. Selbstverständlich befindet sich eine Toilette ebenfalls im Erdgeschoss, sowie ein weiterer Abstellraum unter dem Aufgang.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Die Schlafräumlichkeiten sind zentral begehbar und verfügen ihrerseits über ausreichend Stauraum, für Ihre Kleidung und Accessoires. Das Master-Bedroom hingegen verfügt über einen eigenen, begehbaren Schrankraum. Ein Fenster im Badezimmer versorgt den Raum mit frischer Luft und Tageslicht. Weiters verfügt das Bad über eine Badewanne sowie eine Dusche und Toilette. Der Dachboden verfügt ebenfalls noch über Stauraum.

Fakten im Überblick:

- **moderne** Ausstattung und **Architektur** in ruhiger Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- maximale Wohlfühlatmosphäre in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- Wohnräume verfügen über **Echtholzparkett** Landhausdielen Eiche
- Sanitärkeramik von **Villeroy&Boch**, Armaturen **Grohe** „Essence neu“
- moderne Fliesen in den Nassräumen

- **Luft-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Rollläden** mit E-Antrieb
- Homeway Multimediapaket
- Leerverrohrungen für zukünftige E-Tankstellen
- **PKW-Stellplatz**

Groß-Enzersdorf ist sowohl ein Traum für Paare als auch für Jungfamilien. Die Stadt bietet unter anderem eine breit gefächerte Auswahl an Kindergärten und Schulen. Von VS über Mittelschule bis hin zum Bundesgymnasium & Bundesrealgymnasium ist sehr viel vertreten.

Die öffentliche Anbindung bis Wien ist mit einem regionalen Bus vorhanden, dieser bringt Sie in rund 20 Minuten bis zur U2 Aspernstraße. Mit dem Auto sind sie ebenfalls in rund 25 Minuten beim Donauzentrum (Shoppingcenter).

Ca. 5 Minuten benötigen Sie zum Marchfeldcenter, welches mit 15 Shops alles für den täglichen Bedarf bietet (Hofer, DM, Müller, Billa Plus, Apotheke, etc.). Ebenfalls gibts es einmal wöchentlich einen Frischemarkt in Groß-Enzersdorf, auf dem unter anderem regionalen Produkte angeboten werden (Blumen, Gemüse, Fleisch und vieles mehr).

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <6.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap