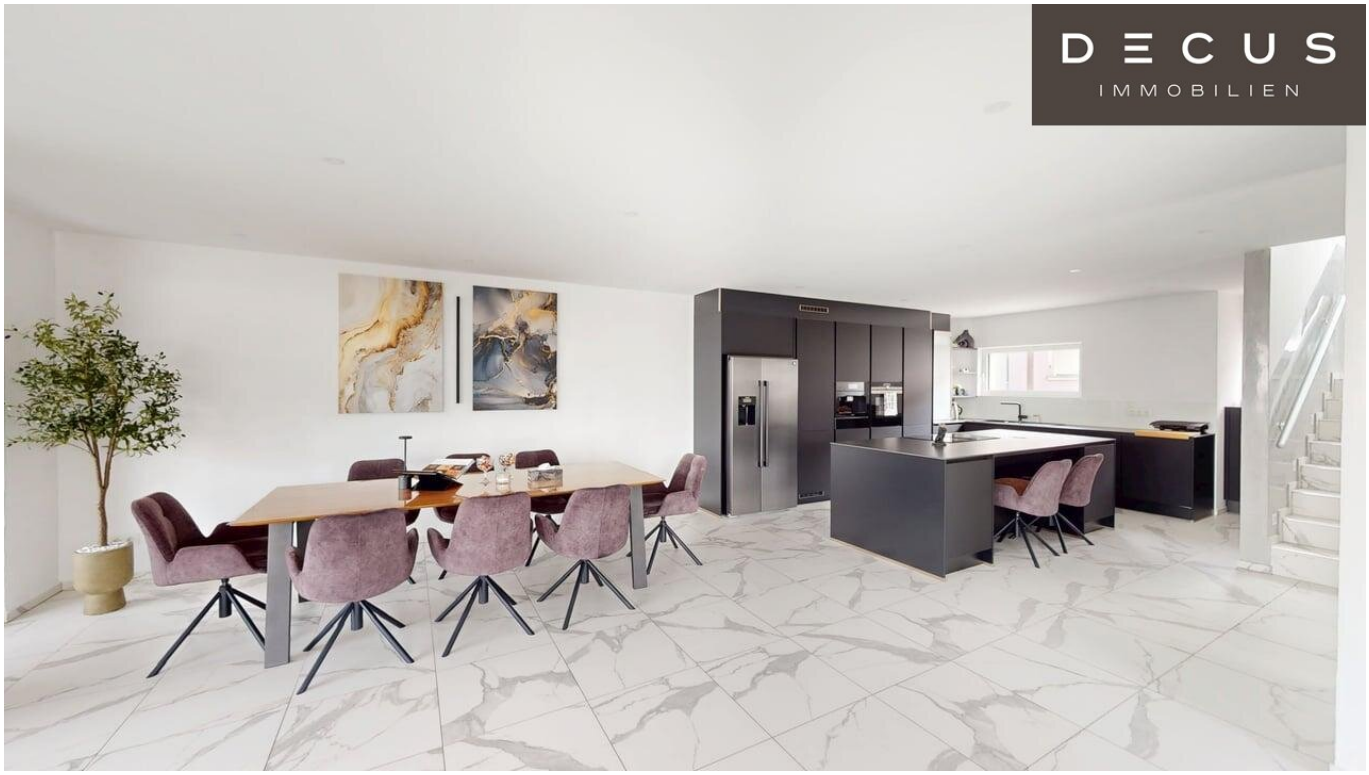
GRO?ZÜGIGES WOHNEN NAHE WIEN – BEZUGSFERTIG & HOCHWERTIG



Objektnummer: 1148673

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

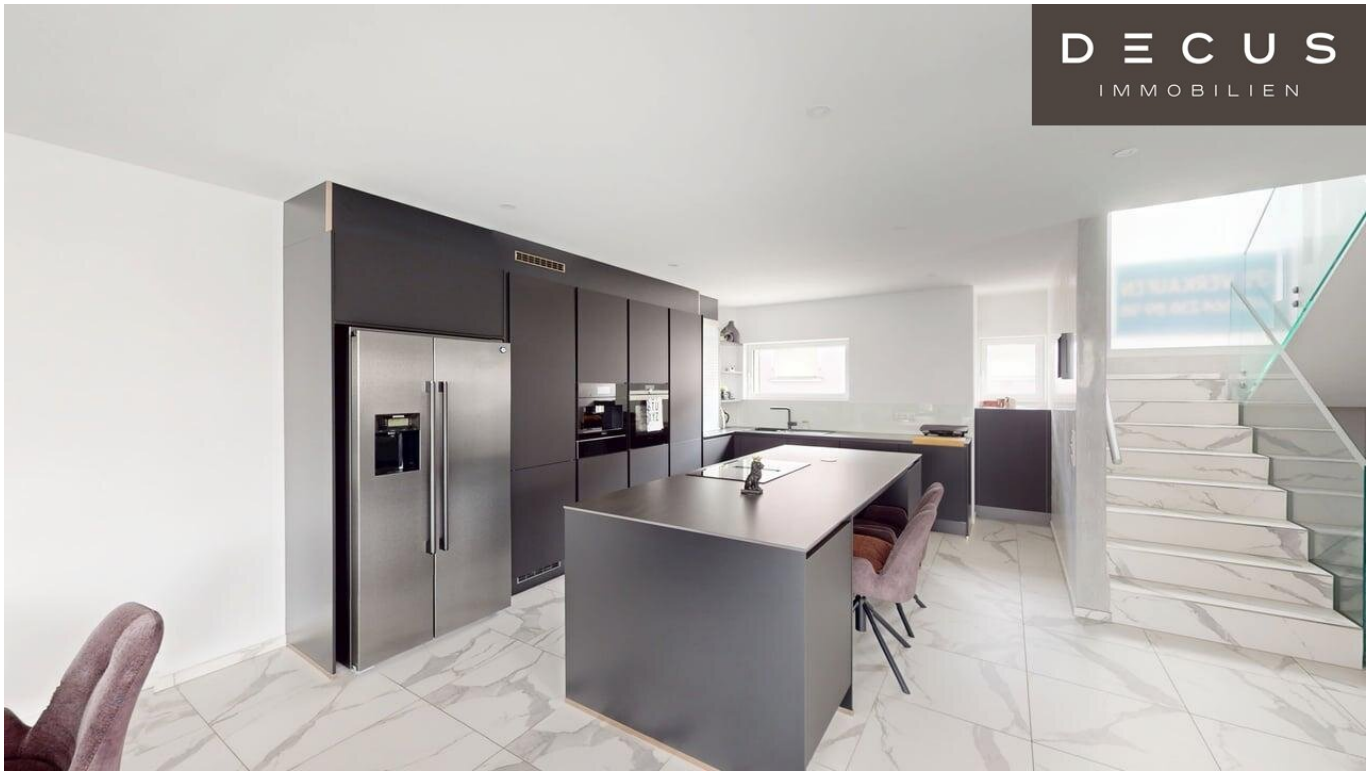
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2431 Enzersdorf an der Fischa
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	298,00 m²
Nutzfläche:	304,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	313,00 m²
Keller:	78,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,85
Kaufpreis:	885.000,00 €

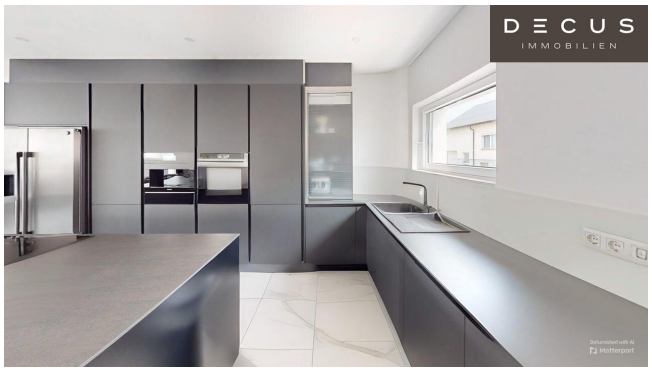
Ihr Ansprechpartner

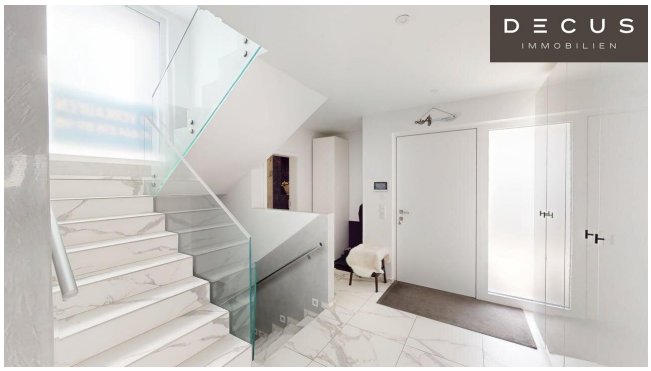
Meralda Beljur

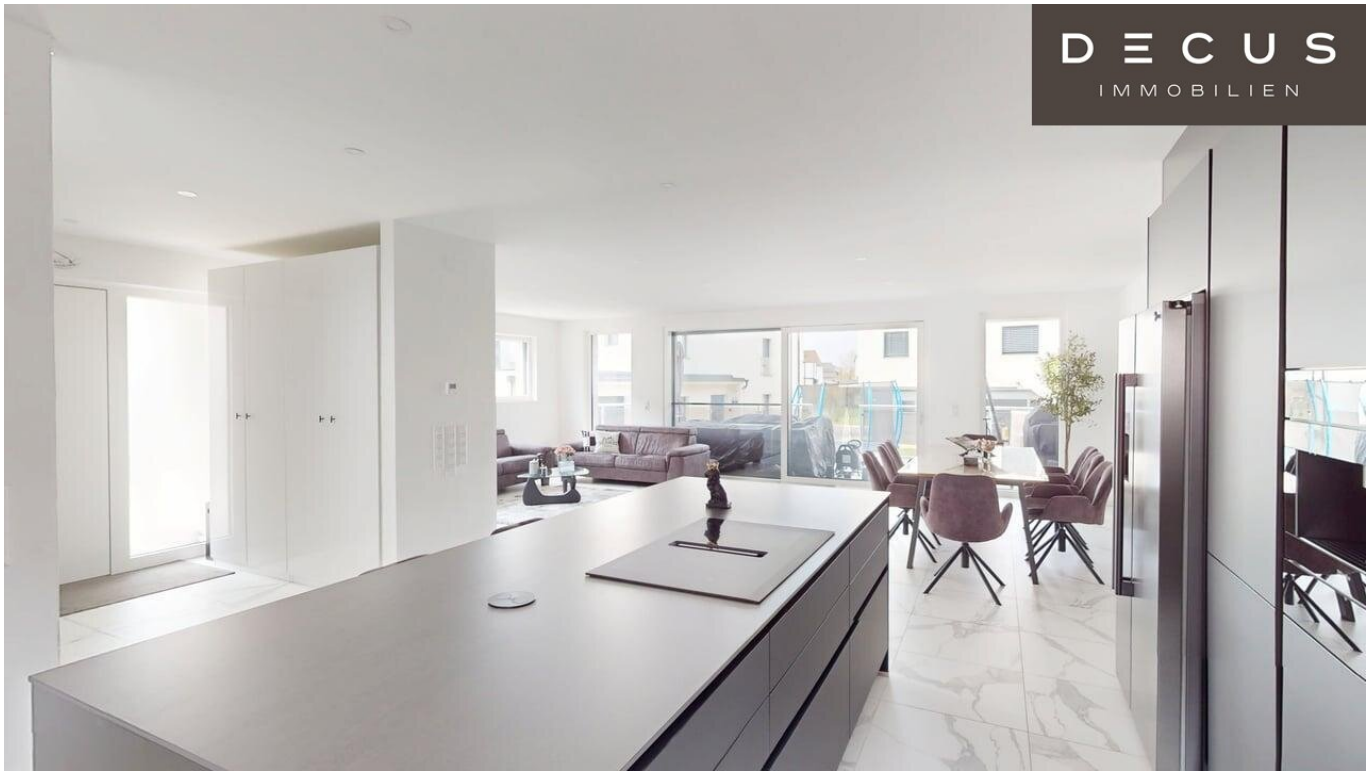
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

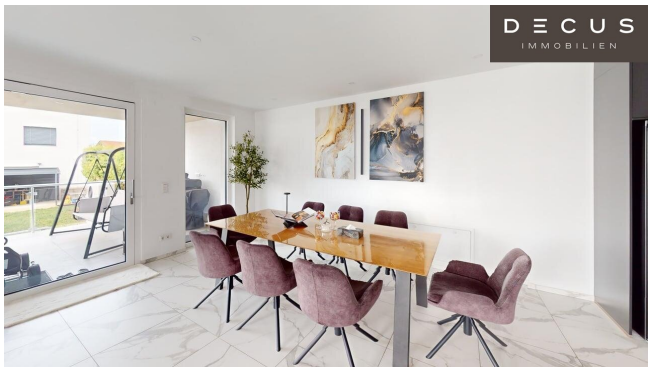
T +43 660 576 33 88
H +43 660 576 33 88

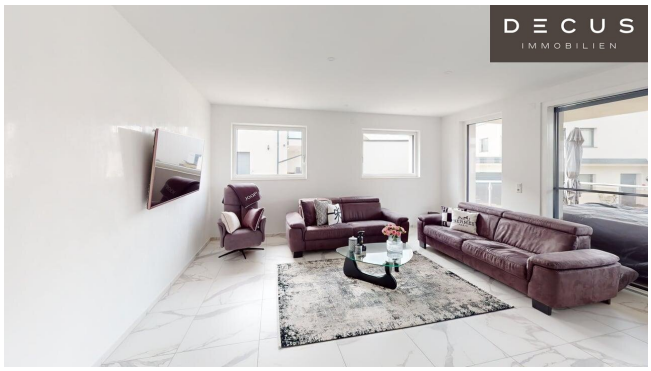

DECUS
IMMOBILIEN

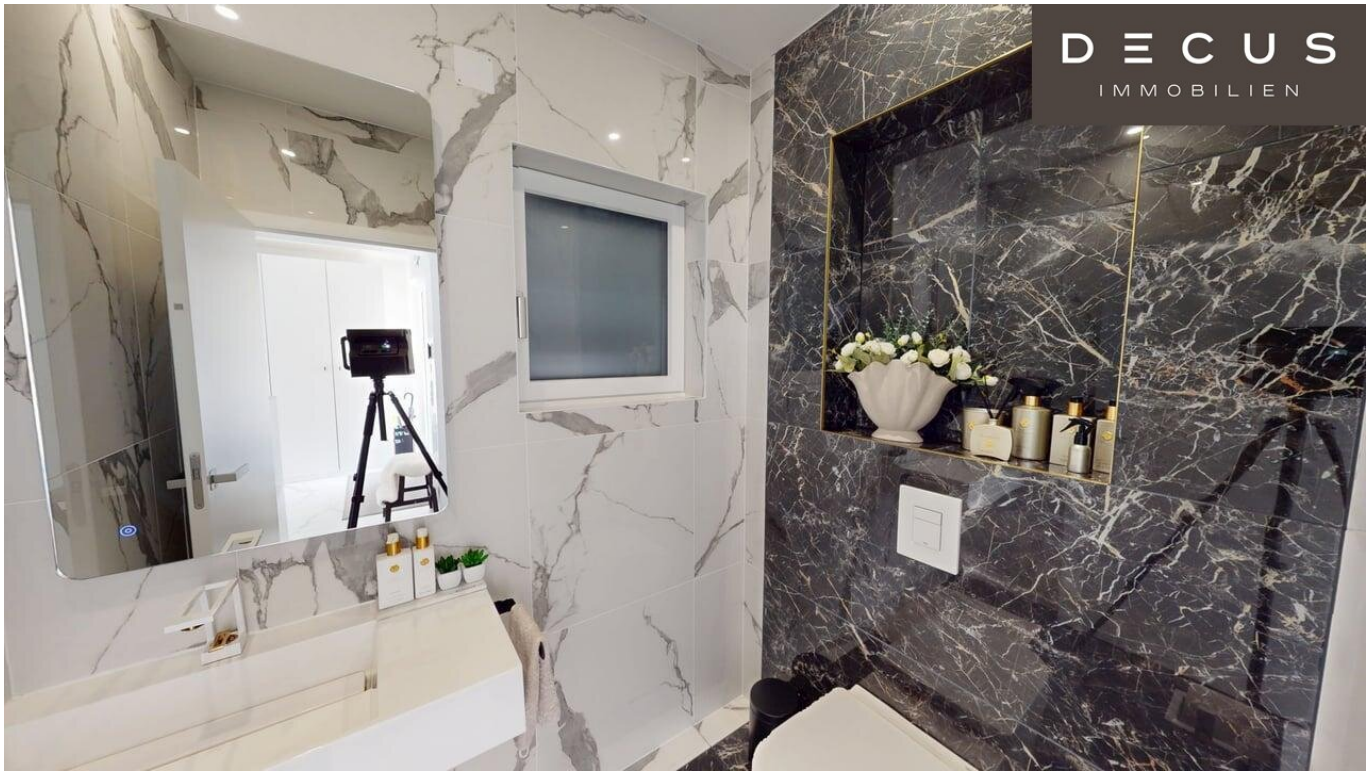

DECUS
IMMOBILIEN

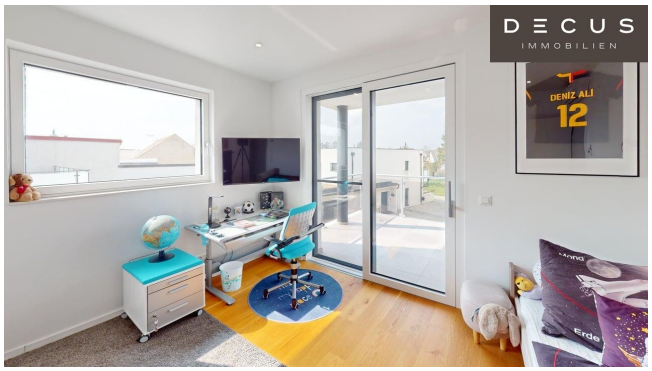

DECUS
IMMOBILIEN

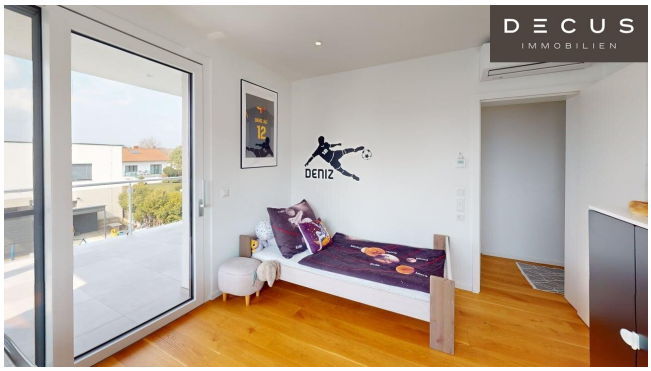

DECUS
IMMOBILIEN

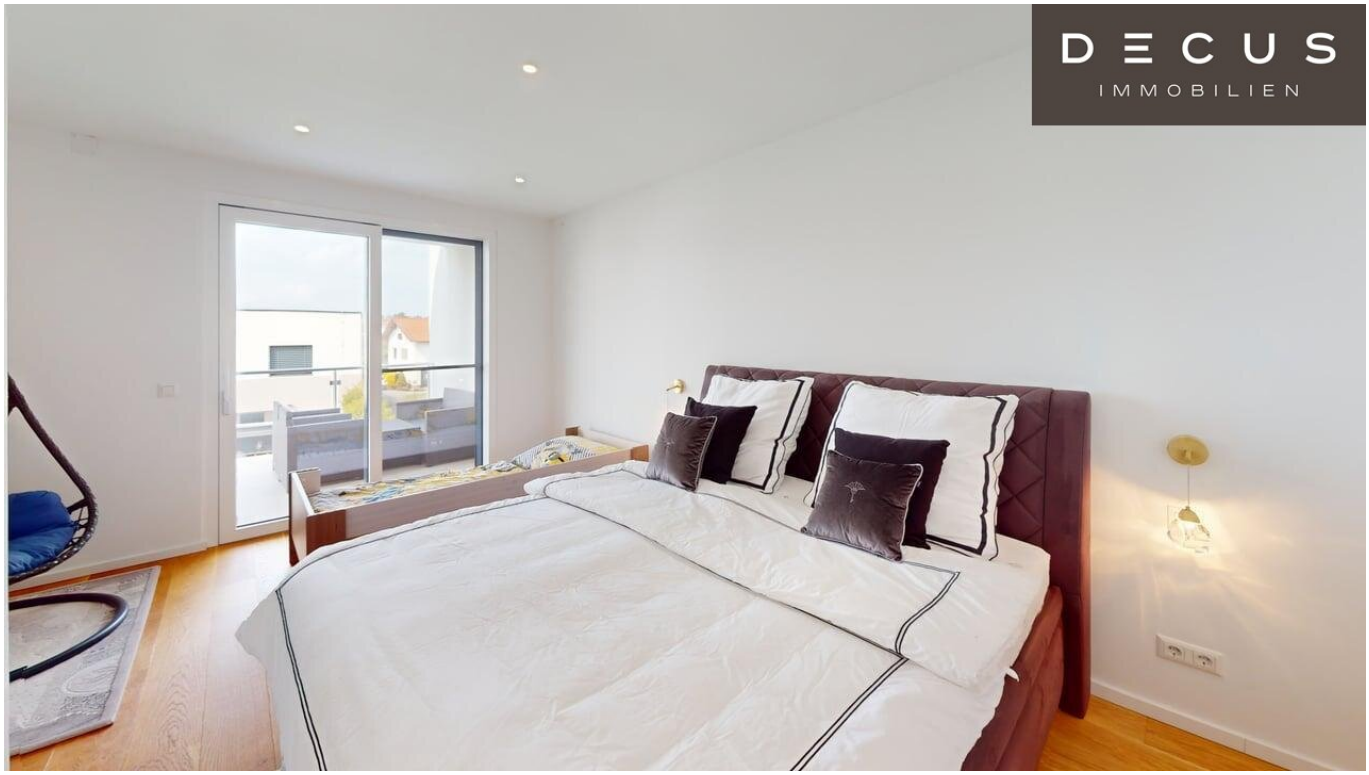

DECUS
IMMOBILIEN

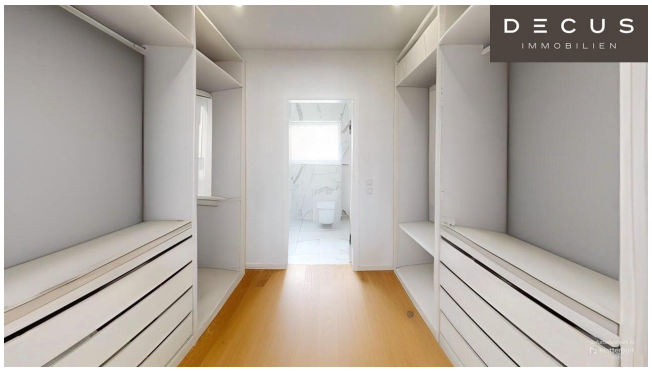

DECUS
IMMOBILIEN

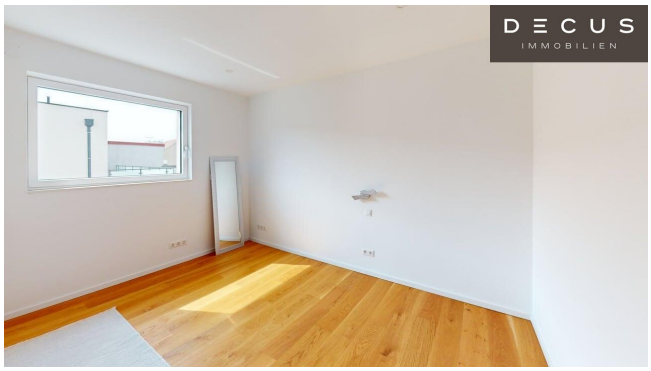


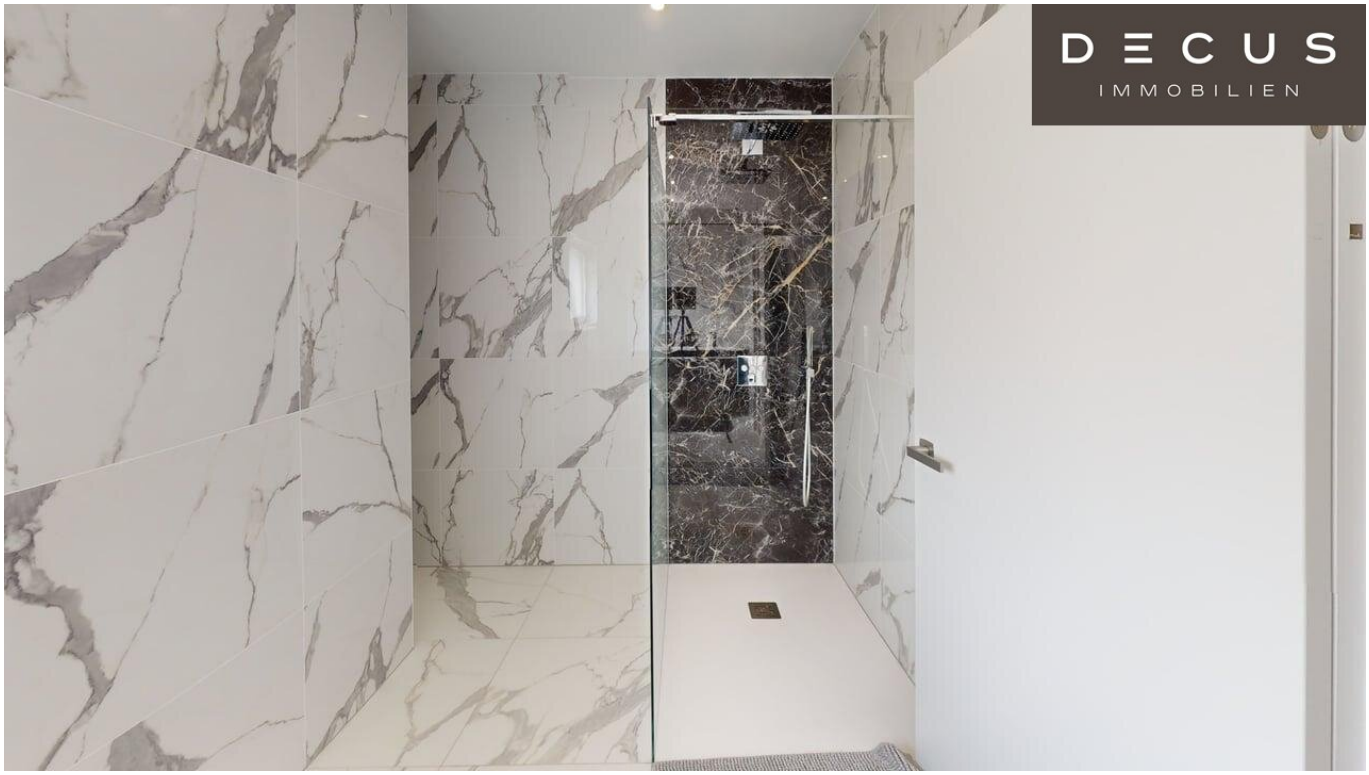

DENİZ ALİ
12

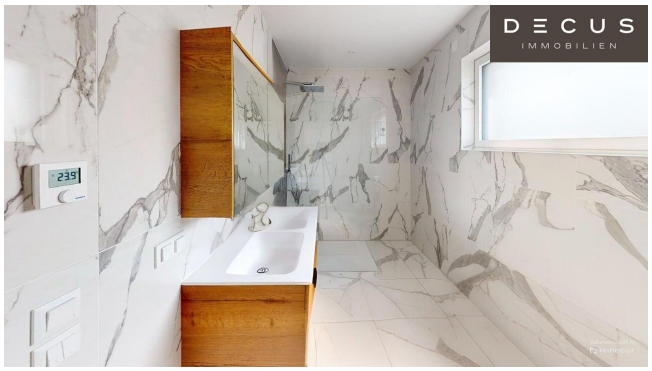

DENİZ

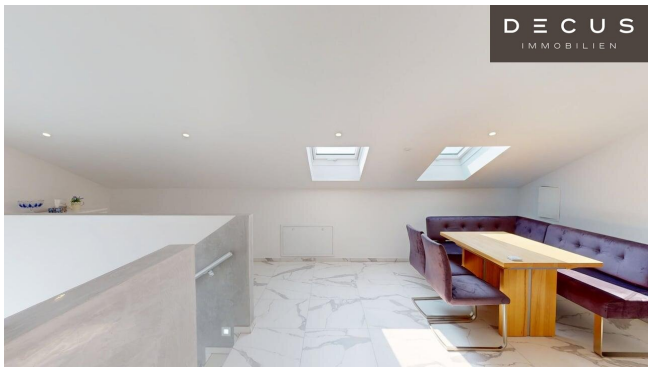

DECUS
IMMOBILIEN

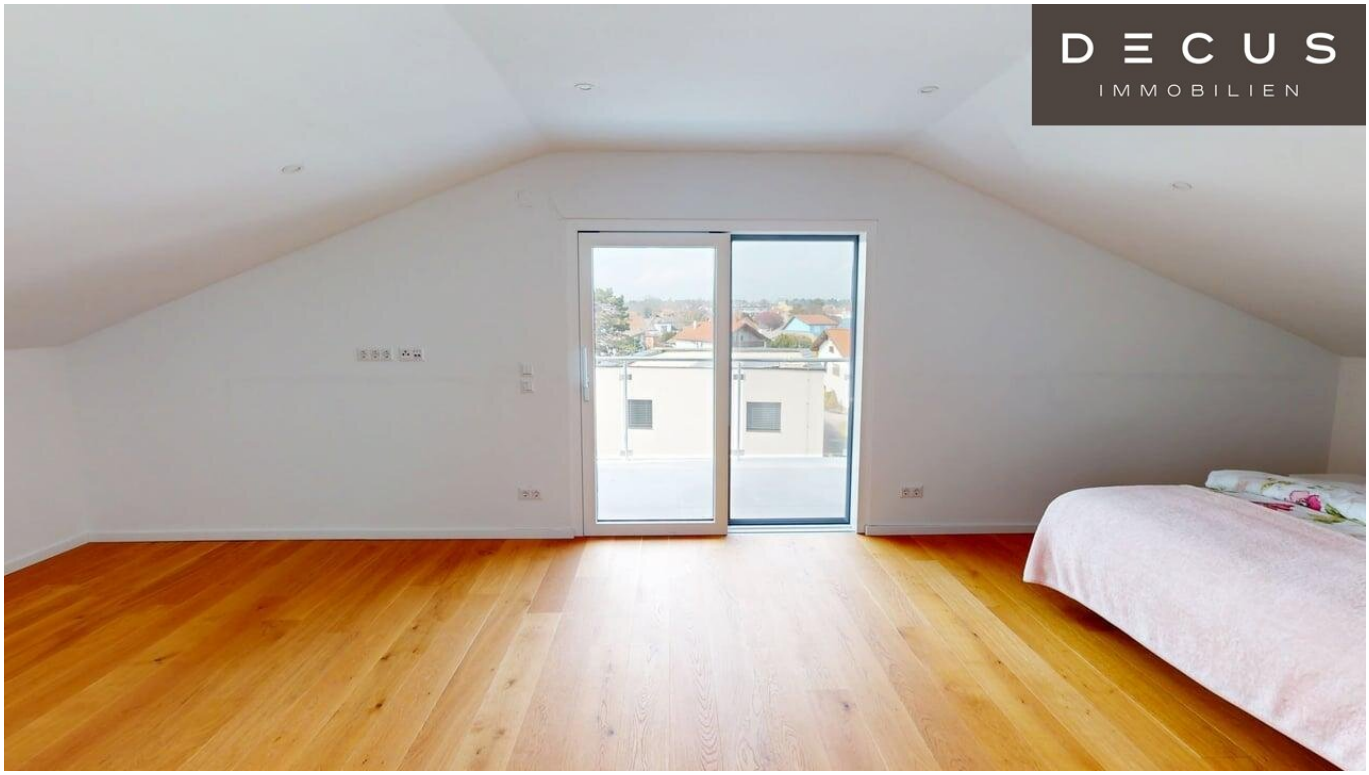

DECUS
IMMOBILIEN

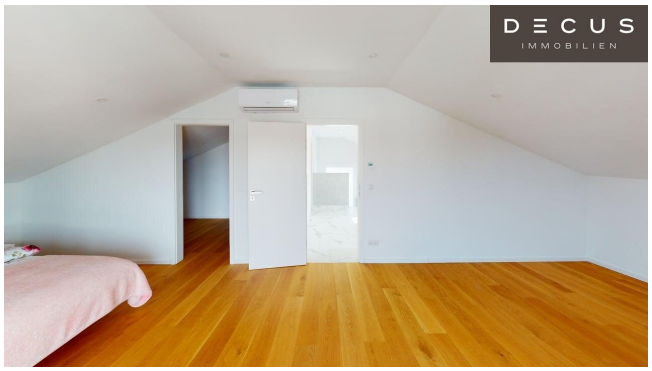

DECUS
IMMOBILIEN

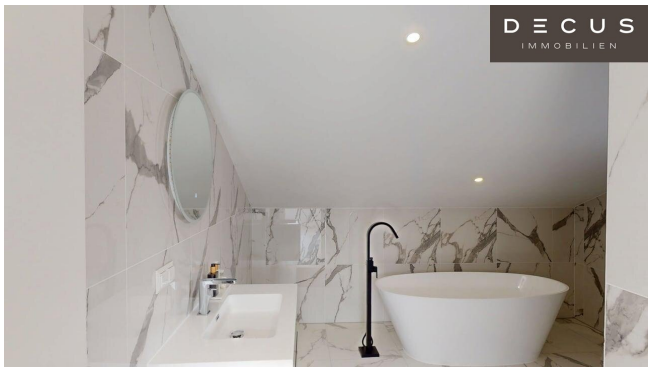


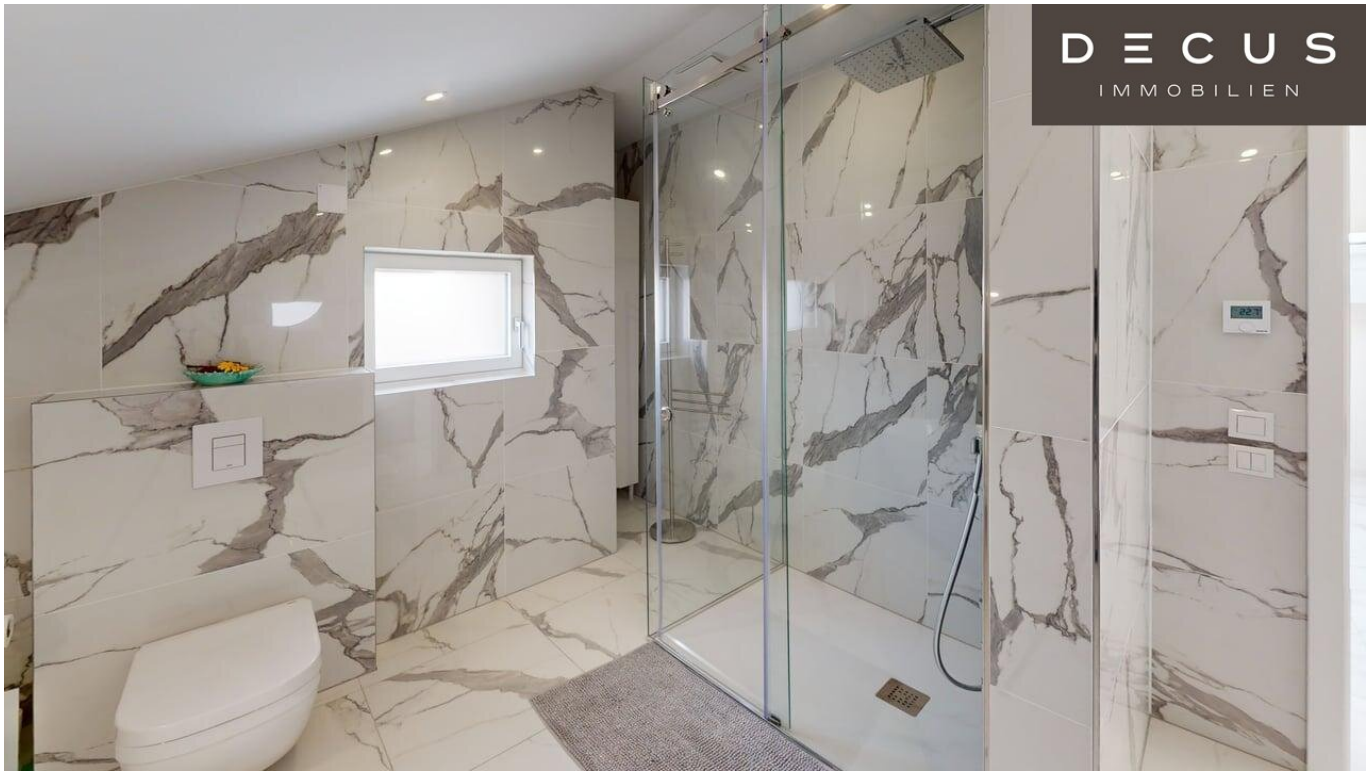


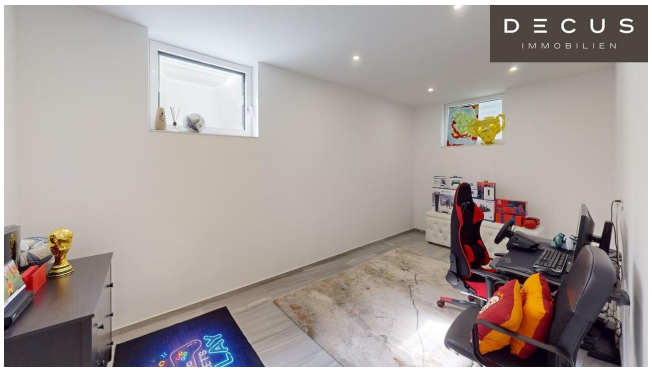


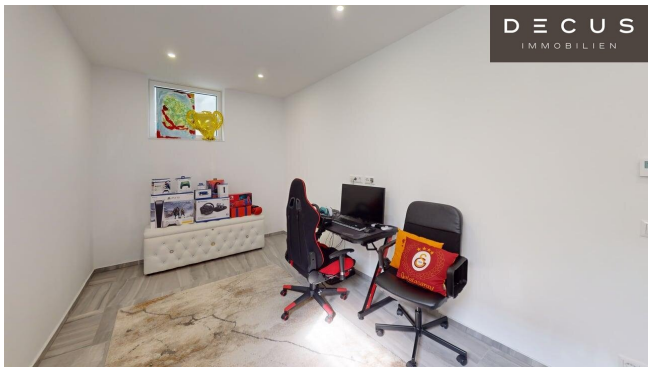


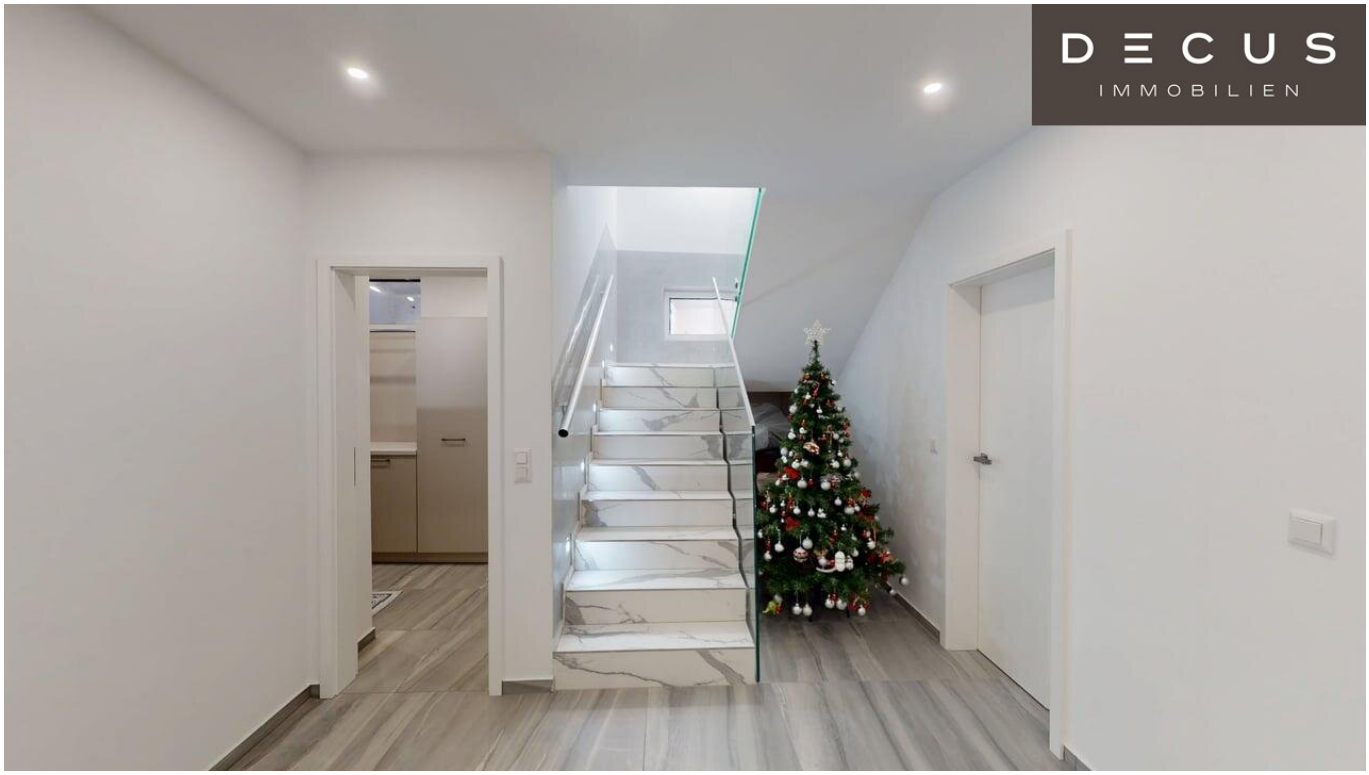








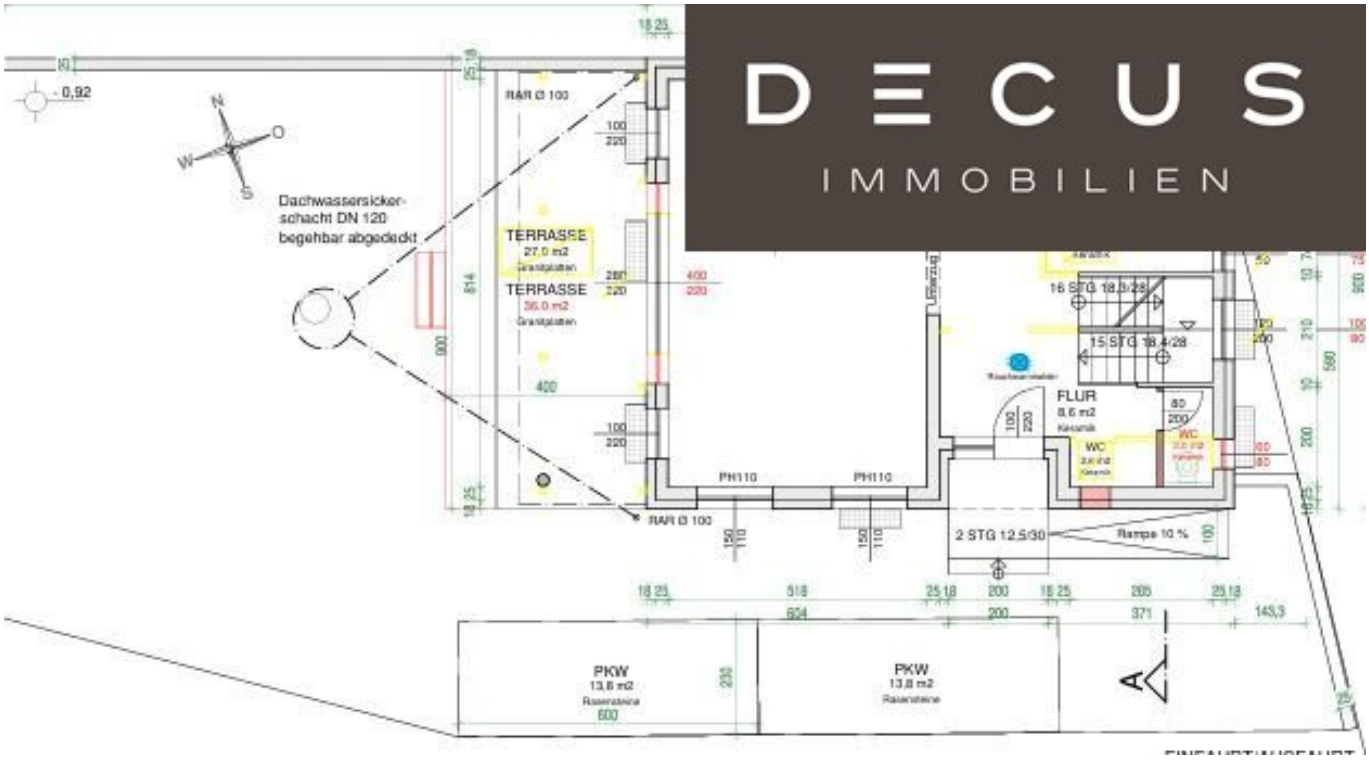




DECUS
IMMOBILIEN

DECUS

IMMOBILIEN

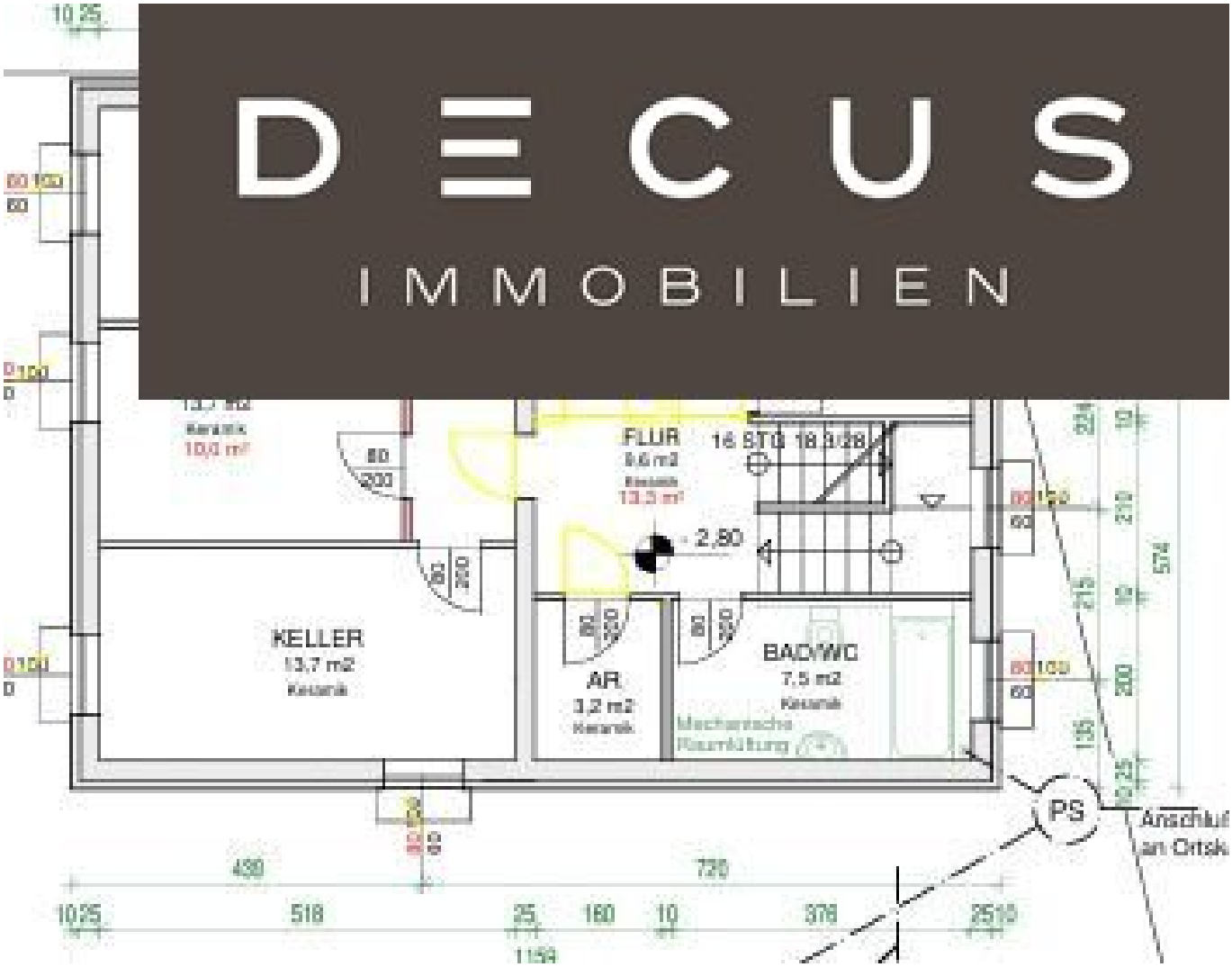


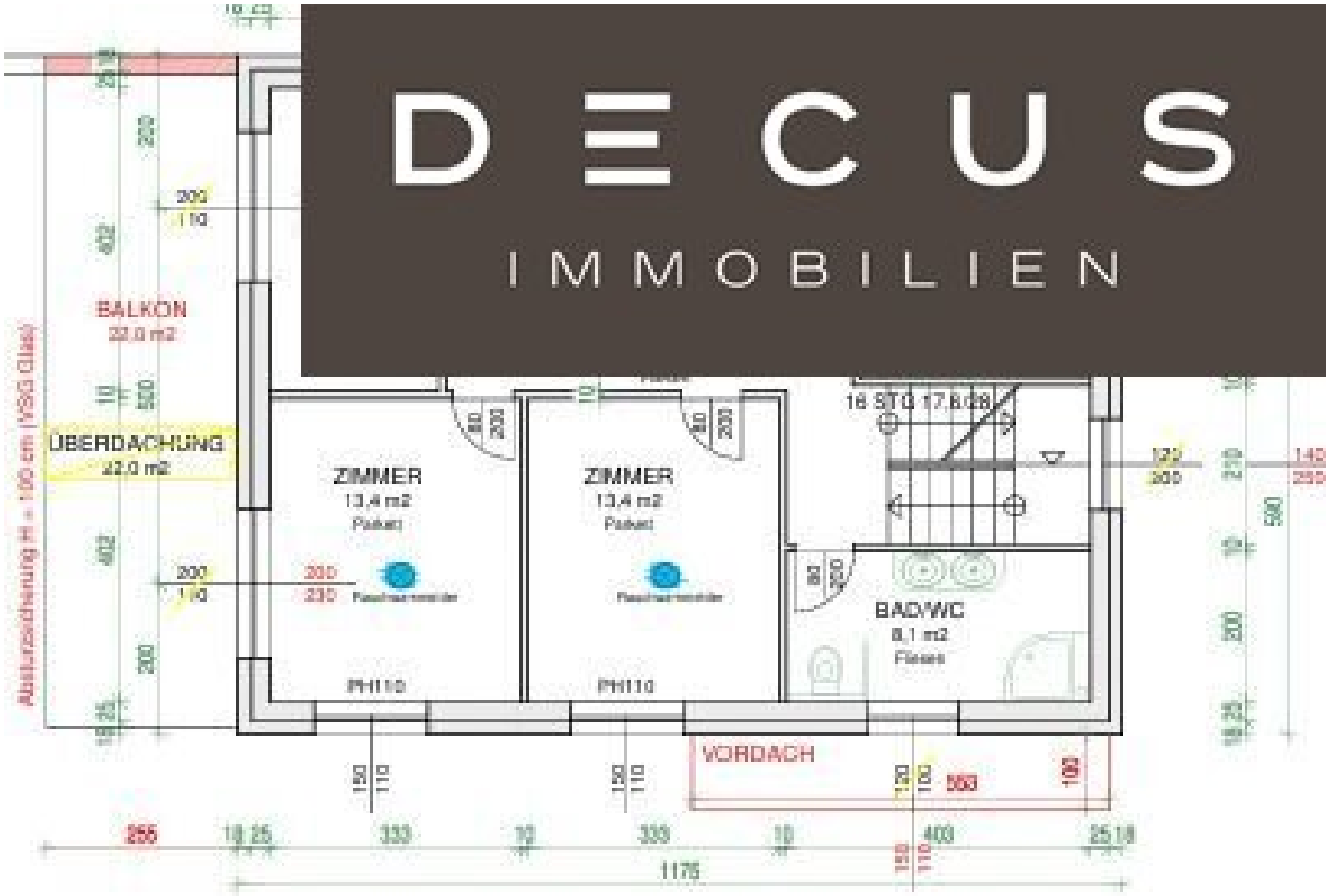
DECUS

IMMOBILIEN

DECUS

IMMOBILIEN




DECUS
IMMOBILIEN
BALKON
22,0 m2
ÜBERDACHUNG
22,0 m2
Absturzsicherung H = 100 cm (VSG Glas)
ZIMMER
13,4 m2
Parkett
ZIMMER
13,4 m2
Parkett
16 STG 17,8/28
BAD/WC
8,1 m2
Fliesen
VORDACH
PH110
PH110
1175

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit viel Platz, klare Linien und hochwertige Ausstattung nahe Wien

Ich begleite viele Immobilien – aber manche bleiben mir sofort im Gedächtnis. Dieses Haus gehört dazu. Schon beim ersten Rundgang hatte ich das Gefühl: Hier wurde mit Herz gebaut. Die Raumaufteilung, die Materialien, der Garten – alles ist stimmig, großzügig und mit Liebe zum Detail gemacht.

Was mich besonders beeindruckt hat, ist die Verbindung aus hochwertigem Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit. Nichts wirkt überladen, alles ist durchdacht.

Ausstattung, die überzeugt

- **Wohnfläche**: ca. 298 m² auf 3 Ebenen
- **Grundstücksanteil**: ca. 440 m² | Gartenfläche: ca. 313 m²
- 9 Zimmer, 4 Bäder
- **Maßgefertigte Dieter Knoll Küche** mit Siemens & Miele Geräten
- Energieklasse **A+ (HWB 46 / fGEE 0,85)**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**, elektrische Rollläden
- **2 PKW-Stellplätze** am Grundstück

- **Internorm Fenster (KF 520)** mit 3-fach-Verglasung, Jalousien & Insektenschutz
- **Internorm Aluminium-Haustür (AT 410)** mit Sicherheitsglas & Designgriff
- **Elektrische Rollläden** & **Velux Dachflächenfenster mit Elektroantrieb**
- **Ziegelmassivbauweise**, sehr gute Dämmung

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <500m
Arzt <4.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Post <1.000m
Geldautomat <500m
Bank <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap