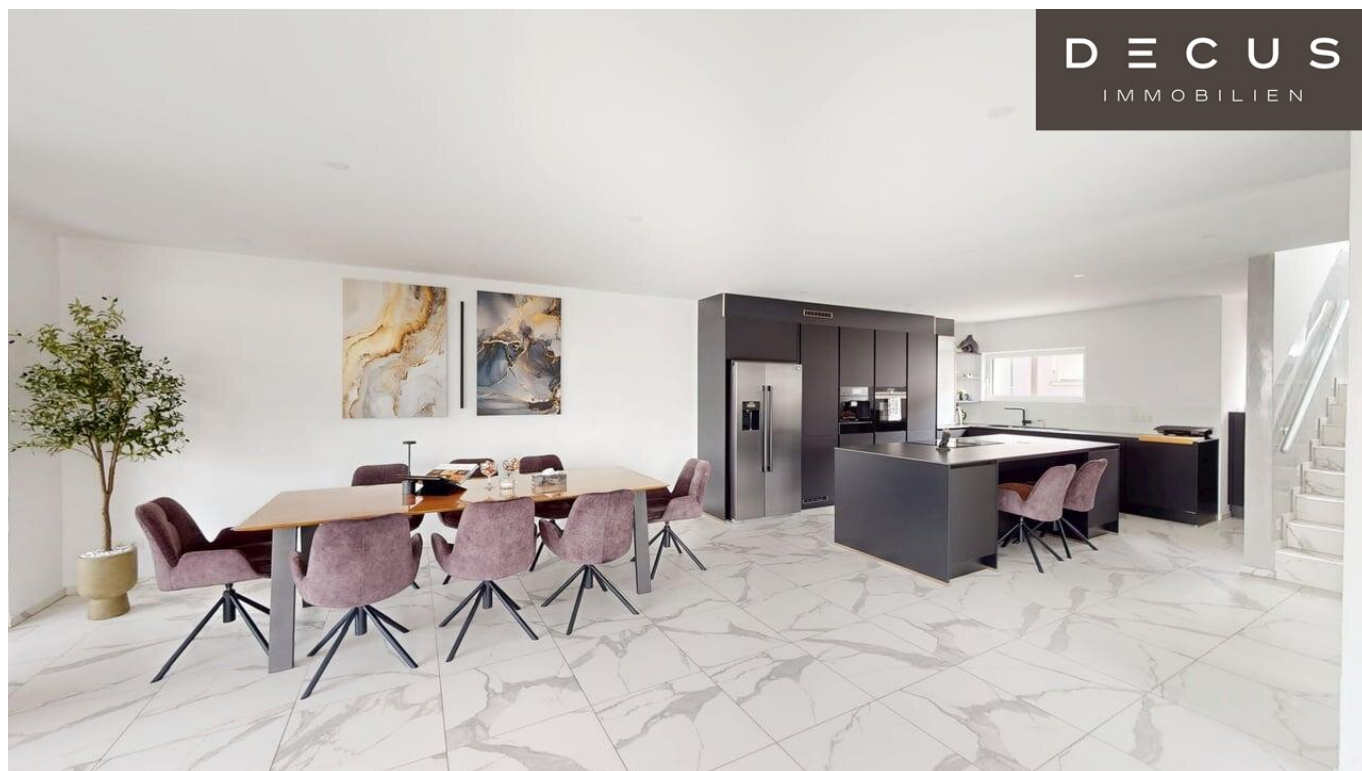


GROßZÜGIGES WOHNEN NAHE WIEN – BEZUGSFERTIG & HOCHWERTIG



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 m ²
Nutzfläche:	304,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	313,00 m ²
Keller:	78,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,85
Kaufpreis:	885.000,00 €

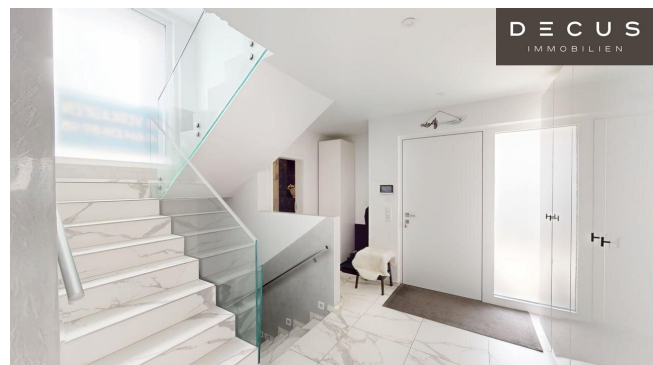
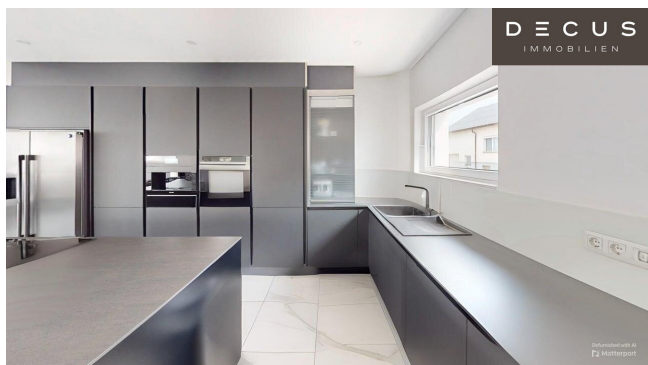
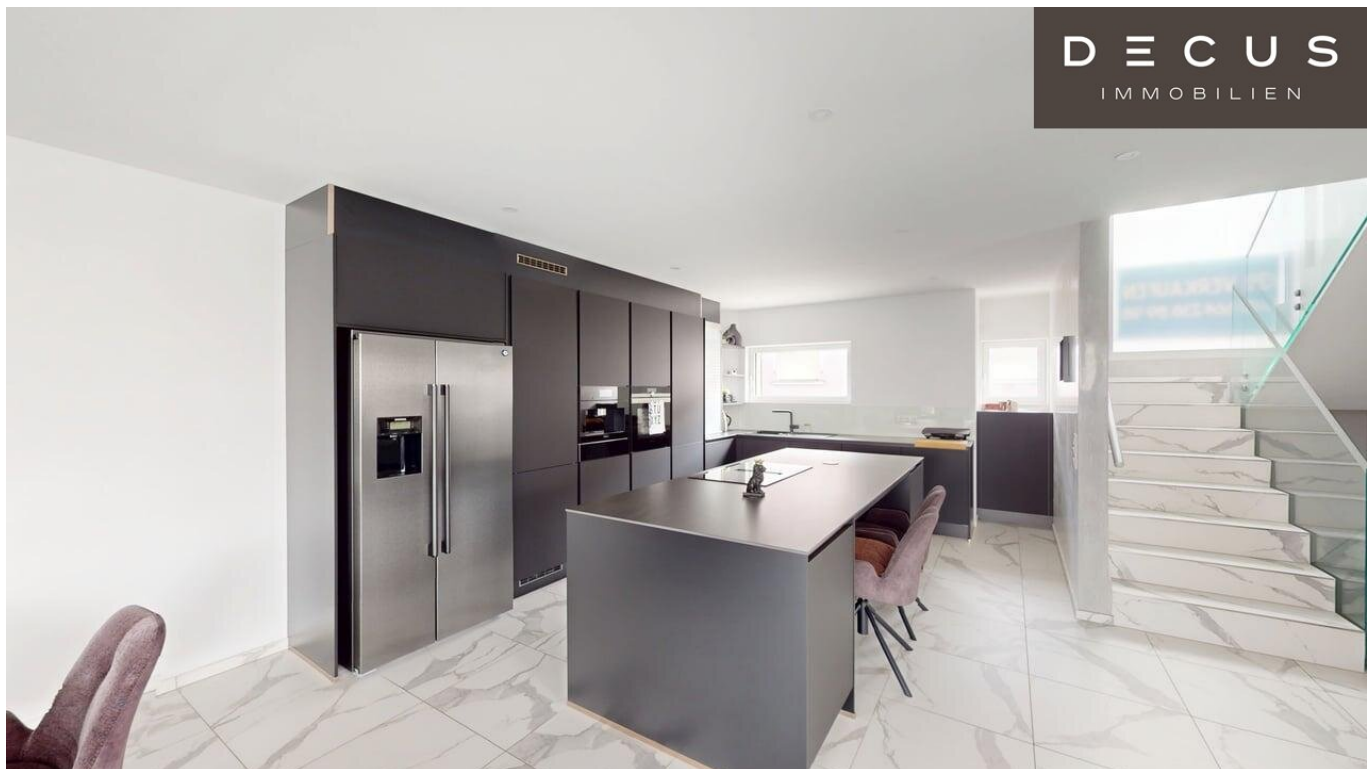
Ihr Ansprechpartner

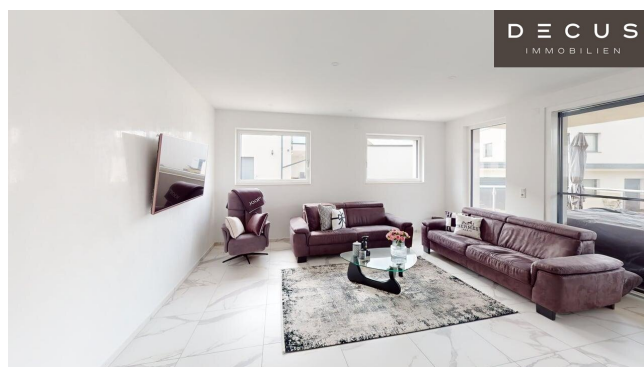
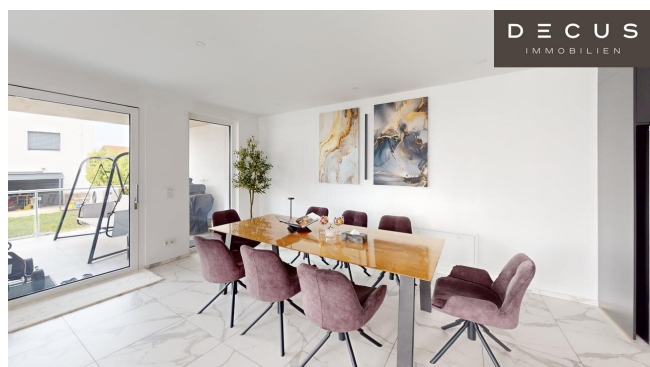
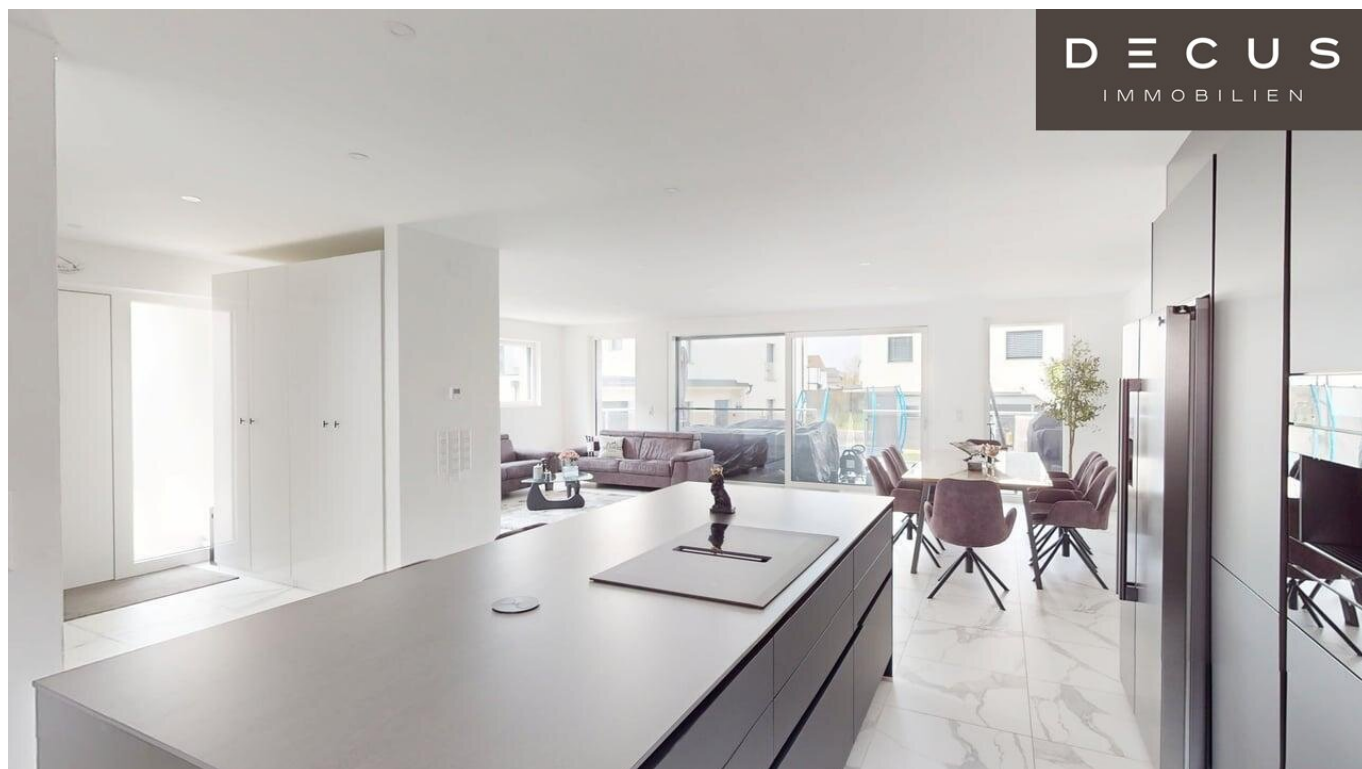


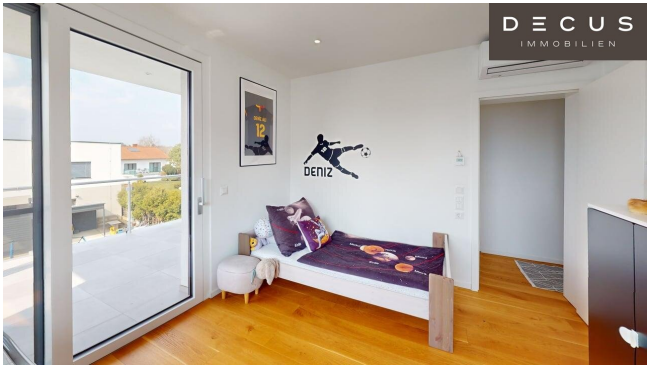
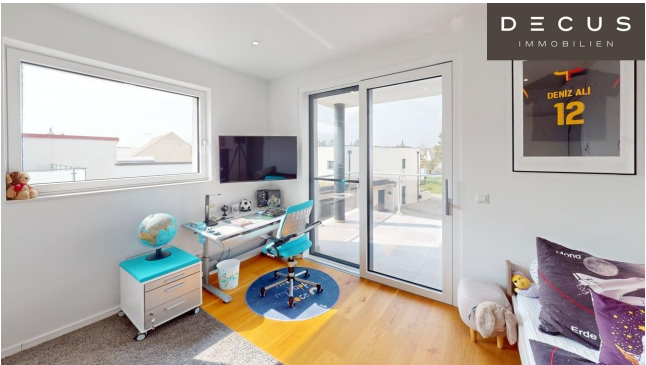
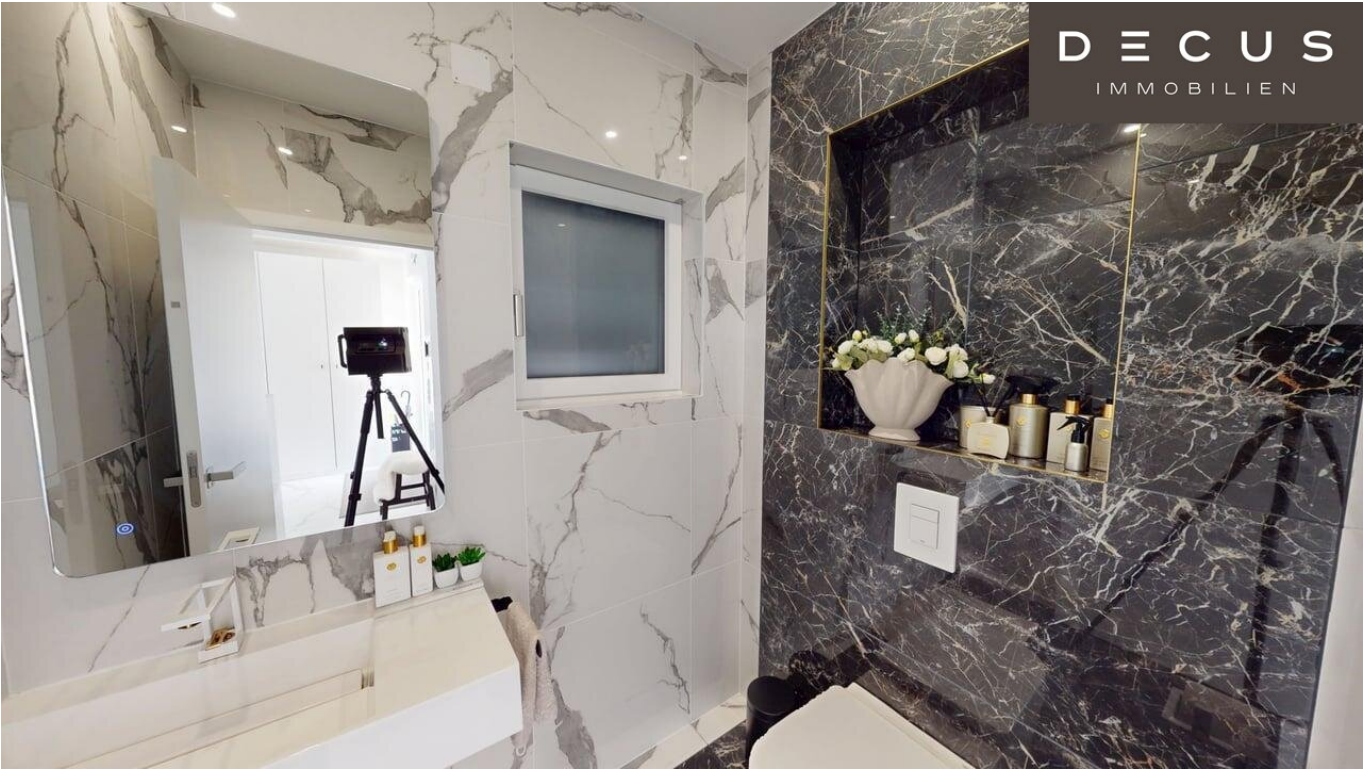
Meralda Beljur

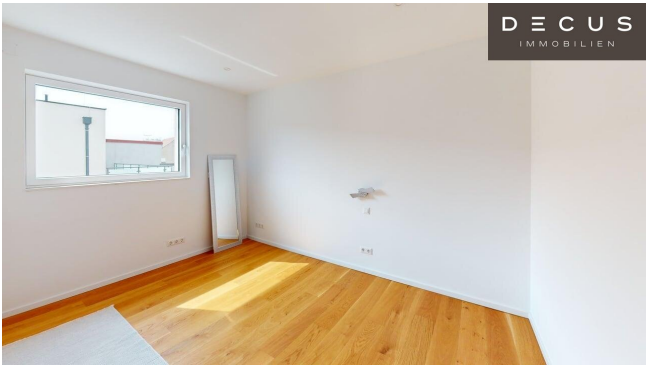
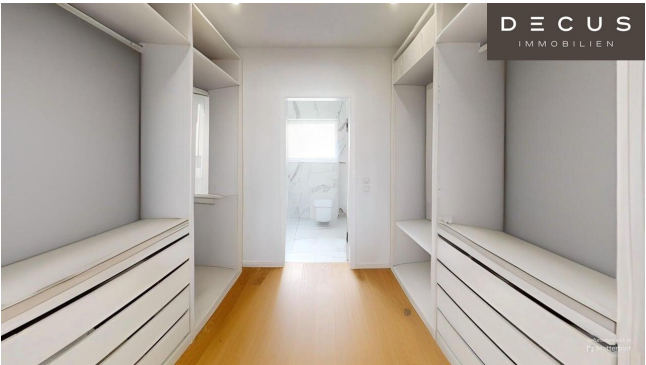
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

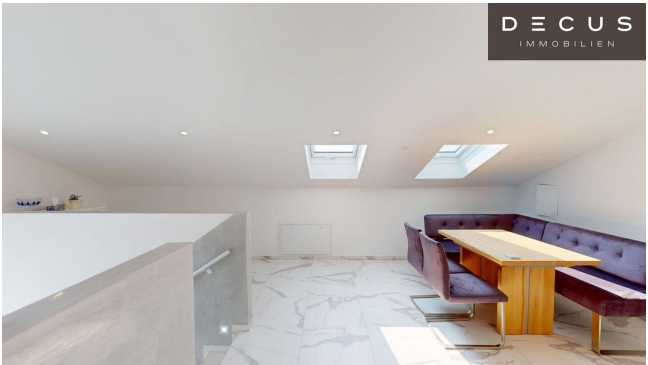
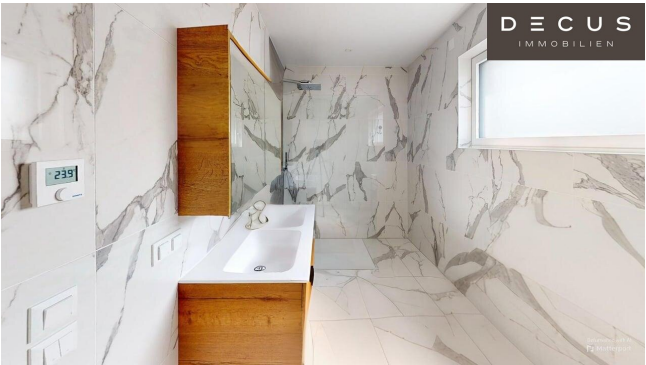
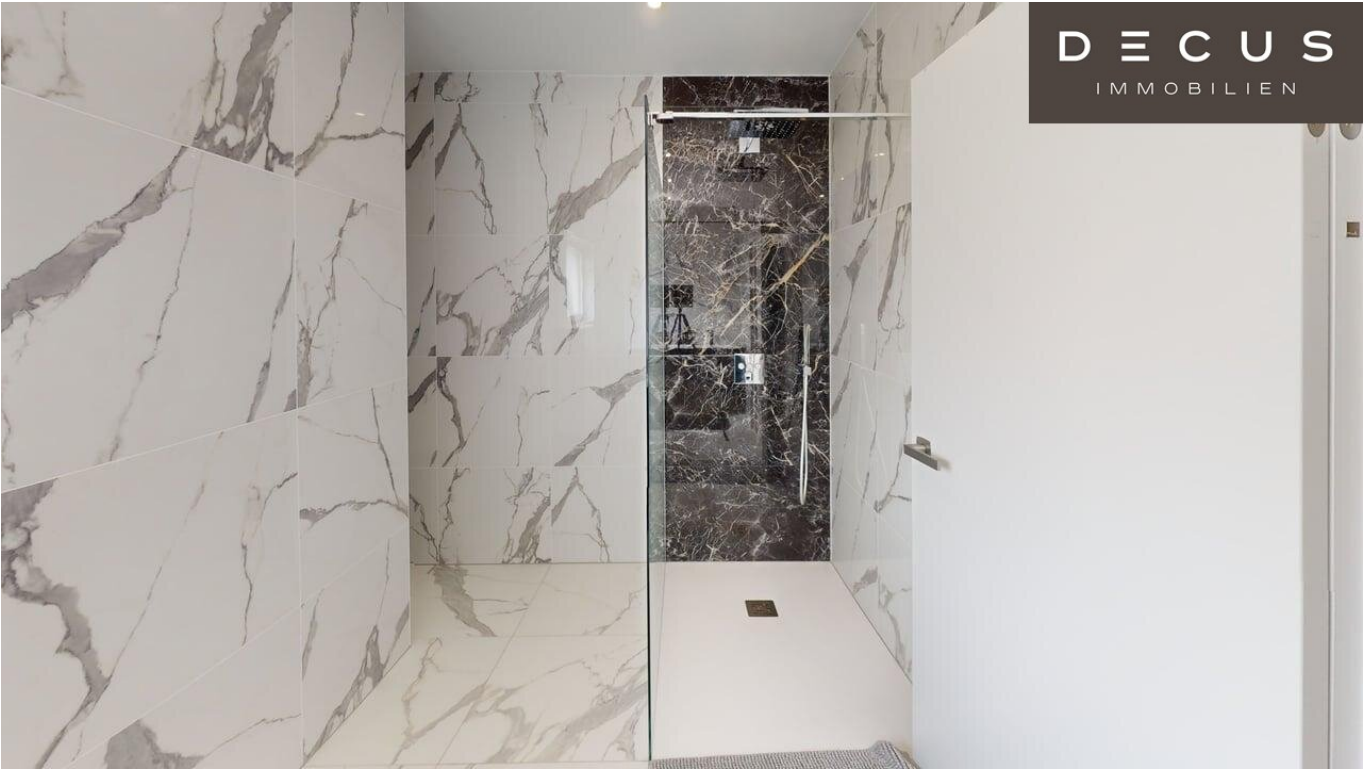
T +43 660 576 33 88
H +43 660 576 33 88

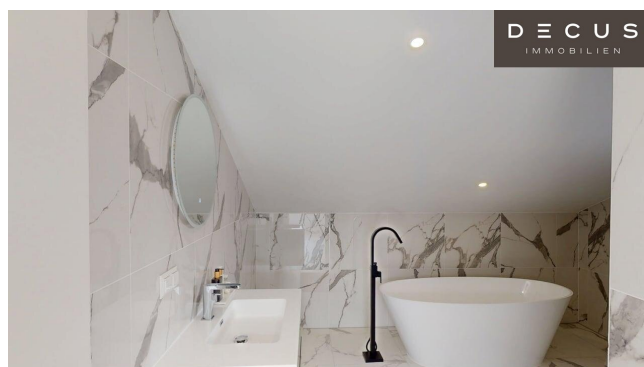
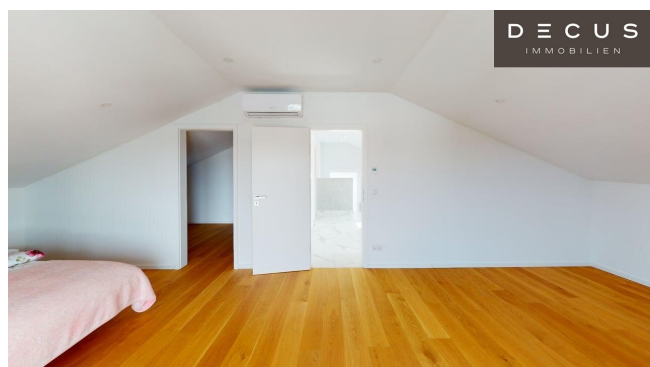
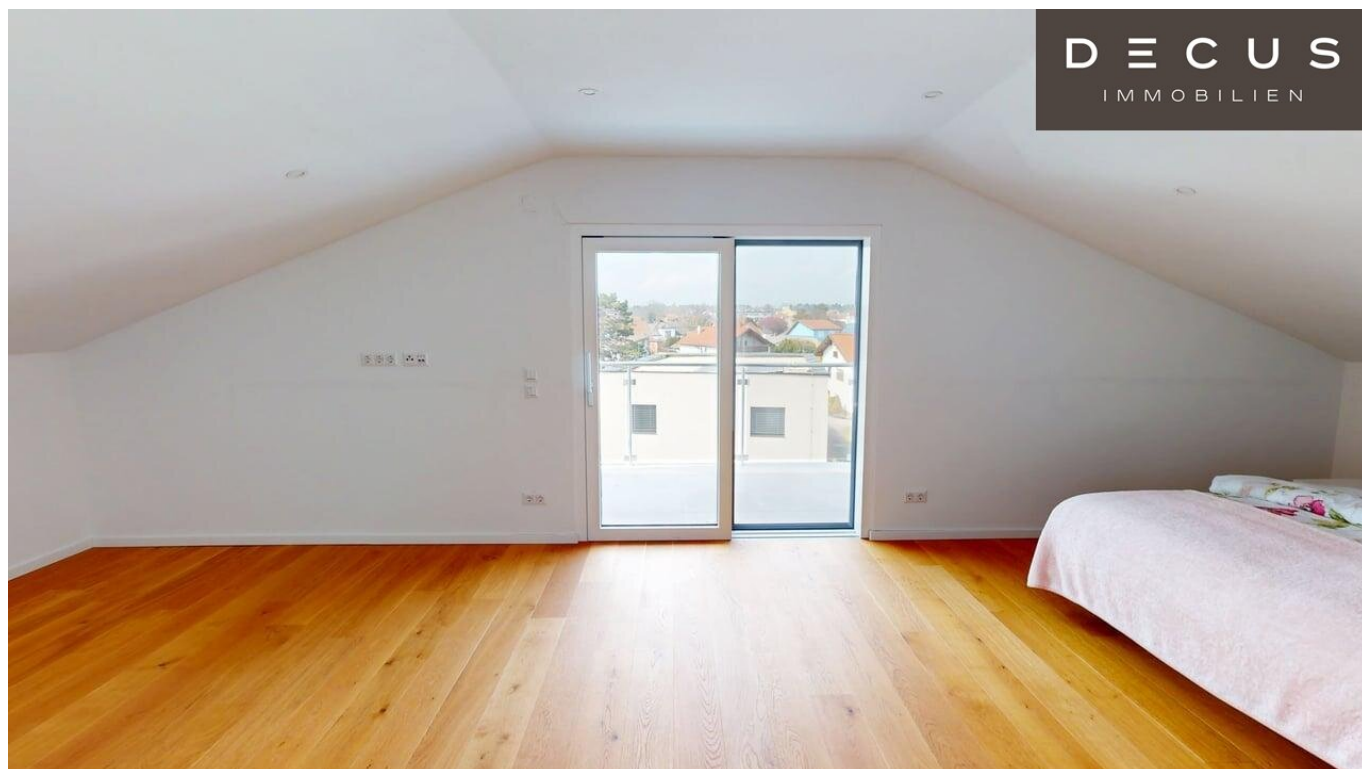


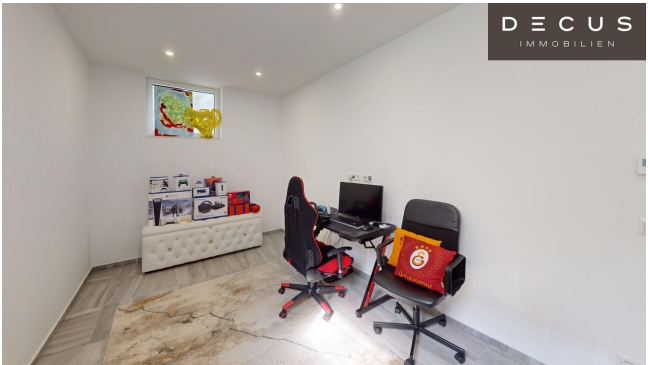
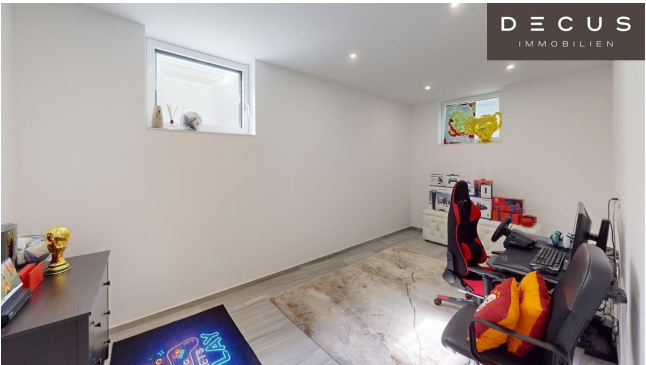


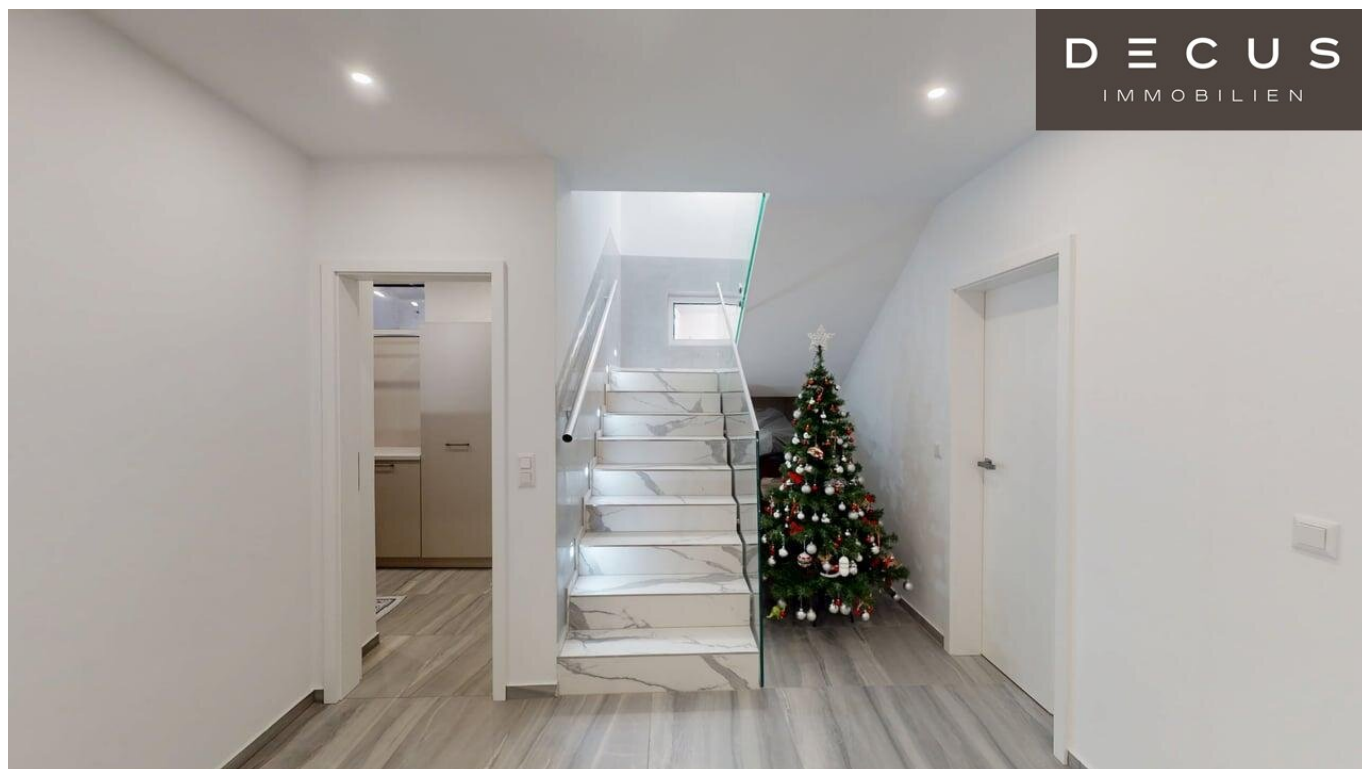














DECUS
IMMOBILIEN



The floor plan shows a residential unit with the following features:

- TERRASSE:** 27.0 m² (Grasplattiert) and 36.0 m² (Grasplattiert).
- FLUR:** 8.6 m² (Keramik).
- WC:** 2.6 m² (Keramik) and 2.2 m² (Keramik).
- 2 STG 12.5/30:** Staircase.
- Rampe 10 %:** Ramp.
- PKW:** 13.6 m² (Rasenfläche) and 13.6 m² (Rasenfläche).
- Other labels:** RAR D 100, PH 110, 15 STG 18.4/28, 16 STG 18.3/28, 17 STG 18.4/28, 18 STG 18.3/28, 19 STG 18.4/28, 20 STG 18.3/28, 21 STG 18.4/28, 22 STG 18.3/28, 23 STG 18.4/28, 24 STG 18.3/28, 25 STG 18.4/28, 26 STG 18.3/28, 27 STG 18.4/28, 28 STG 18.3/28, 29 STG 18.4/28, 30 STG 18.3/28, 31 STG 18.4/28, 32 STG 18.3/28, 33 STG 18.4/28, 34 STG 18.3/28, 35 STG 18.4/28, 36 STG 18.3/28, 37 STG 18.4/28, 38 STG 18.3/28, 39 STG 18.4/28, 40 STG 18.3/28, 41 STG 18.4/28, 42 STG 18.3/28, 43 STG 18.4/28, 44 STG 18.3/28, 45 STG 18.4/28, 46 STG 18.3/28, 47 STG 18.4/28, 48 STG 18.3/28, 49 STG 18.4/28, 50 STG 18.3/28, 51 STG 18.4/28, 52 STG 18.3/28, 53 STG 18.4/28, 54 STG 18.3/28, 55 STG 18.4/28, 56 STG 18.3/28, 57 STG 18.4/28, 58 STG 18.3/28, 59 STG 18.4/28, 60 STG 18.3/28, 61 STG 18.4/28, 62 STG 18.3/28, 63 STG 18.4/28, 64 STG 18.3/28, 65 STG 18.4/28, 66 STG 18.3/28, 67 STG 18.4/28, 68 STG 18.3/28, 69 STG 18.4/28, 70 STG 18.3/28, 71 STG 18.4/28, 72 STG 18.3/28, 73 STG 18.4/28, 74 STG 18.3/28, 75 STG 18.4/28, 76 STG 18.3/28, 77 STG 18.4/28, 78 STG 18.3/28, 79 STG 18.4/28, 80 STG 18.3/28, 81 STG 18.4/28, 82 STG 18.3/28, 83 STG 18.4/28, 84 STG 18.3/28, 85 STG 18.4/28, 86 STG 18.3/28, 87 STG 18.4/28, 88 STG 18.3/28, 89 STG 18.4/28, 90 STG 18.3/28, 91 STG 18.4/28, 92 STG 18.3/28, 93 STG 18.4/28, 94 STG 18.3/28, 95 STG 18.4/28, 96 STG 18.3/28, 97 STG 18.4/28, 98 STG 18.3/28, 99 STG 18.4/28, 100 STG 18.3/28.

© 2006 Blackwell Publishing Ltd Journal of Internal Medicine 260: 397–408

[illegible]

DECUS

IMMOBILIEN



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 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. 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-, Keller- 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