

Wohnen, wo die Ruhe zuhause ist – Einfamilienhaus am Donaukanal.



Objektnummer: 5675/481

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	136,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	529.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien





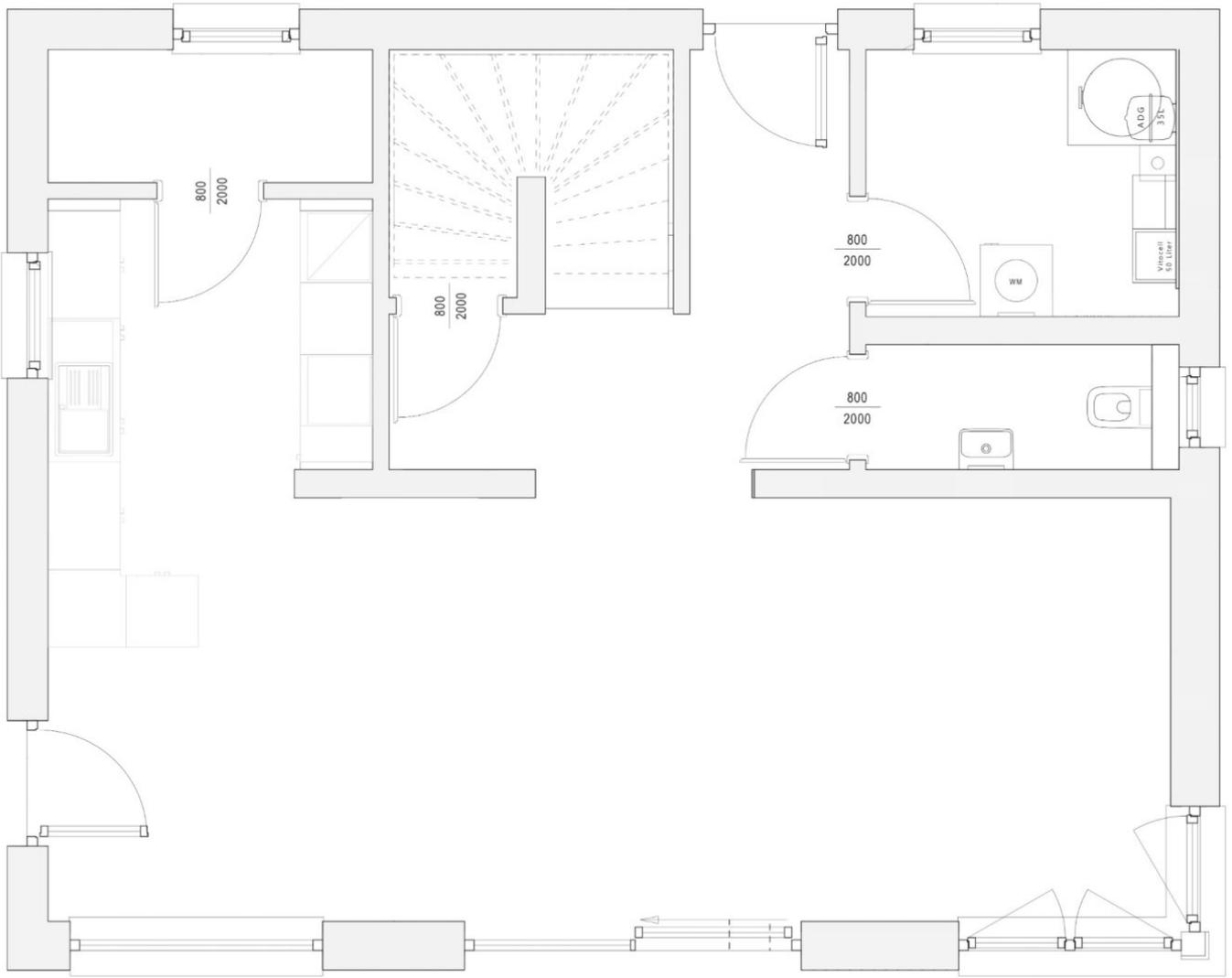












Objektbeschreibung

Ruhige Lage. Hochwertige Ausführung. Und sofort bezugsbereit.

Freistehendes Einfamilienhaus in Groß-Enzersdorf / Neu-Oberhausen

In einer idyllischen Seitengasse, nur wenige Schritte vom Donaukanal entfernt, erwartet Sie dieses **freistehende Einfamilienhaus** in ruhiger Grünlage von **Groß-Enzersdorf**. Gebaut in hochwertiger Holz-Fertigteilbauweise von der renommierten Firma **ELK**, verbindet dieses Zuhause energieeffizientes Wohnen mit moderner Wohnqualität – und das auf einem charmant geschnittenen Grundstück mit Garten, Terrasse und zwei privaten Stellplätzen.

? Das Haus – effizient, klar & wohnbereit

Auf ca. **125 m² Wohnfläche** verteilen sich **vier gut geschnittene Zimmer**, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob für Paare mit Platzbedarf, junge Familien oder Menschen, die Arbeit und Leben unter einem Dach vereinen möchten. Der Grundriss überzeugt durch Offenheit und Helligkeit, während die Ausstattung für ein langlebiges, gepflegtes Wohngefühl sorgt.

- **Freistehendes Einfamilienhaus in Holz-Fertigteilbauweise (ELK)**
- **Schlüsselfertig übergeben – bezugsbereit ab sofort**
- Ca. **125 m² Wohnfläche**, verteilt auf 4 Zimmer
- Hochwertiger **Echtholz-Dielenparkett** in den Wohnräumen
- Großformatiges **Feinsteinzeug** in den Sanitärräumen
- **2 Pkw-Stellplätze** direkt vor dem Haus
- Ruhige **Sackgassenlage**, kaum Verkehr – perfekte Familienidylle
- **20 m² Terrasse & 136 m² Gartenfläche** – Sonne, Ruhe & Privatsphäre

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 124,95 m²

Erdgeschoss:

- Diele: 8,06 m²

- Wohnzimmer: 31,95 m²
- Küche: 8,43 m²
- Speis: 3,01 m²
- Abstellraum: 4,69 m²
- WC: 2,44 m²
- Technikraum: 5,81 m²

Dachgeschoss:

- Flur: 6,05 m²
- Zimmer 1: 11,61 m²
- Zimmer 2: 11,93 m²
- Zimmer 3: 13,70 m²
- Schrankraum: 5,70 m²
- Badezimmer: 8,52 m²
- Dachboden: 3,05 m²

Freiflächen:

- Terrasse (EG): 20,00 m²
- Gartenfläche: ca. 135,63 m²

Ausstattung auf höchstem Niveau

Verbaut wurden ausschließlich hochwertige Materialien und Markenprodukte:

Edler **Echtholz-Dielenparkett** in den Wohnräumen sorgt für eine natürliche, warme Atmosphäre, während großformatiges **Feinsteinzeug** in den Sanitarräumen stilvolle Akzente setzt.

Die **Sanitärausstattung stammt von Villeroy & Boch**, ergänzt durch **Armaturen von Grohe**. Für ein energieeffizientes Wohnklima sorgt die moderne **Viessmann Luftwärmepumpe mit 300-Liter-Speicher**. Zusätzlich ist eine **Unterputzvorbereitung für Klimaanlage**n bereits vorhanden – für maximalen Komfort, auch an heißen Tagen.

? Lage – Natur, Ruhe & Nähe zur Stadt

Das Haus liegt im beliebten Stadtteil **Neu-Oberhausen**, am Rande von Groß-Enzersdorf – direkt am Naherholungsgebiet Donaukanal. Ob Spaziergänge, Radtouren oder einfach entspannen im eigenen Garten: Hier genießen Sie Ruhe und Natur, ohne auf städtische Infrastruktur zu verzichten.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Busverbindungen nach Wien oder Groß-Enzersdorf Zentrum sind in wenigen Minuten erreichbar. Der nahe gelegene Nationalpark Donau-Auen und die Lobau bieten Erholung auf höchstem Niveau.

?? Infrastruktur & Anbindung – alles in Reichweite

Die Lage in **Groß-Enzersdorf, Stadtteil Neu-Oberhausen**, überzeugt durch eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung oder sind bequem in wenigen Minuten erreichbar:

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheke, Post, Bankfilialen im Zentrum von Groß-Enzersdorf
- **Bildung & Betreuung:** Kindergärten, Volksschule und Mittelschule nur wenige Fahrminuten entfernt
- **Gesundheitsversorgung:** Hausärzte, Fachärzte sowie ein Gesundheitszentrum in der Umgebung
- **Freizeit & Natur:** Der **Donaukanal** vor der Tür, die **Lobau** und der **Nationalpark Donau-Auen** laden zu Spaziergängen, Radfahren und Erholung in der Natur ein

? Schnell in der Stadt – ob mit Auto oder Öffis

- **Mit dem Auto:** In ca. **25 Minuten** erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze über die **B3** oder **S1 (Südosttangente)**.
- **Öffentlich:** Die **Buslinie 26A** bringt Sie bequem zur **U2-Station Aspernstraße** – von dort gelangen Sie direkt ins Wiener Stadtzentrum.

- **Anbindung an das Verkehrsnetz:** Schnell erreichbar sind auch **Flughafen Wien (Schwechat)** sowie die Anschlussstellen an die **A23** und **A4**.

Einziehen & durchatmen – der perfekte Ort für Ihren nächsten Lebensabschnitt

Ob als erster Familiensitz oder Rückzugsort mit Komfort:

Dieses Haus ist mehr als ein Angebot – es ist eine Gelegenheit.

? Für Besichtigungen oder weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Ein Haus, das nicht auf dem Markt wartet – sondern auf Menschen, die es erkennen.

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 <6.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap