

**+GELEGENHEIT + ECKREIHENHAUS MIT 2  
DACHTERRASSEN JE 11,5m<sup>2</sup> + 5 ZIMMER + 89m<sup>2</sup> GARTEN  
+ VOLLKELLER + 2 AUTOABSTELLPLÄTZE**



**Objektnummer: 1587/64839**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	185,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,74
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

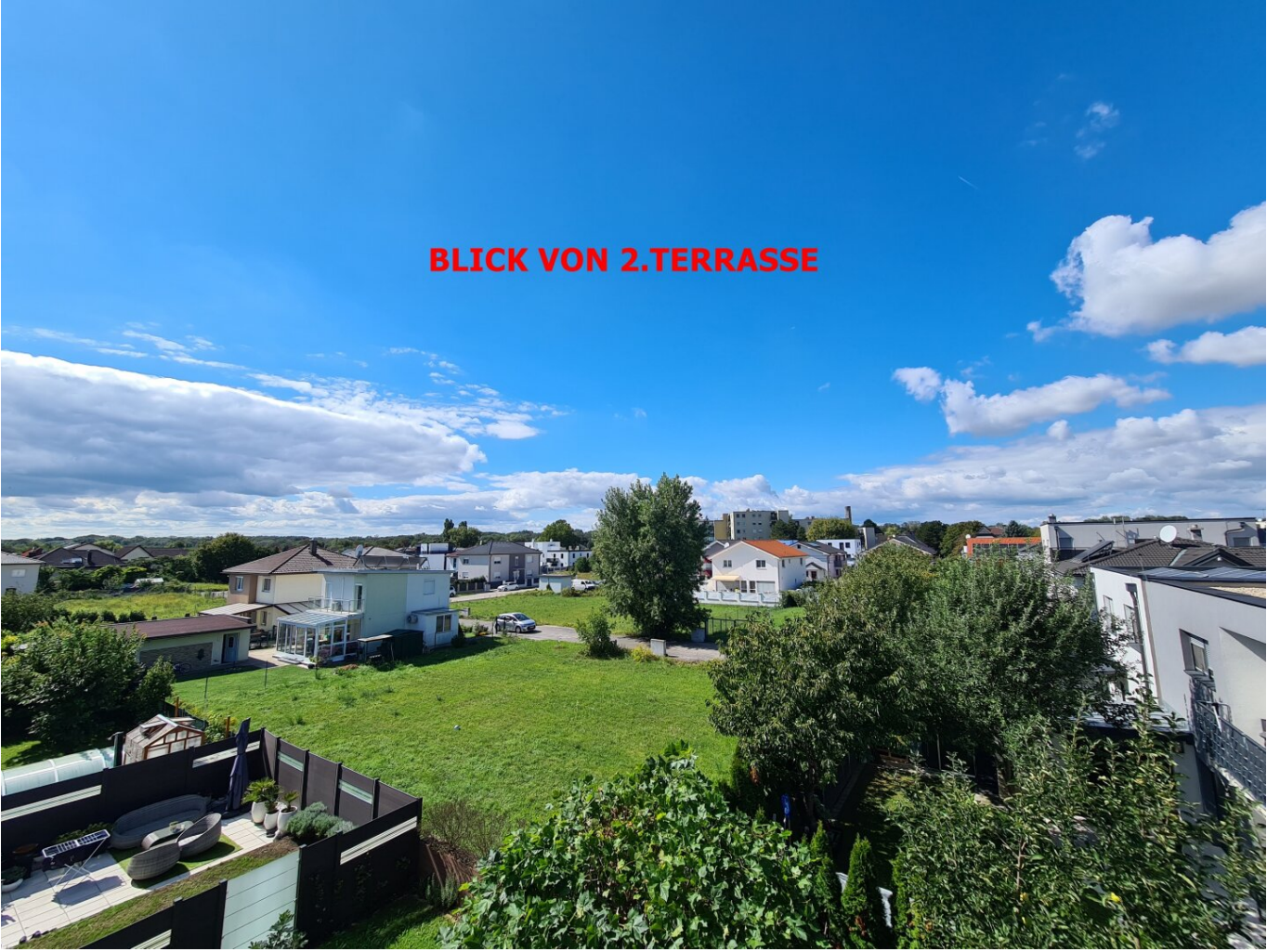


**Andreas Lux**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH



**BLICK VON 2.TERRASSE**





**4.SCHLAFZIMMER 2. OG**



**WOHNZIMMER**



**3.SCHLAFZIMMER**









## HOBBYRAUM KELLER

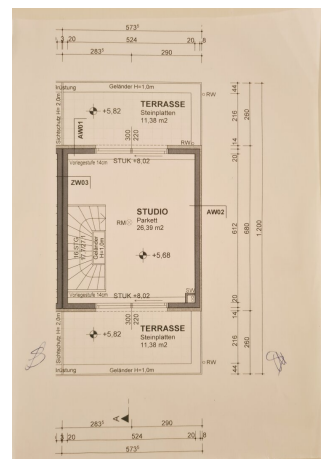
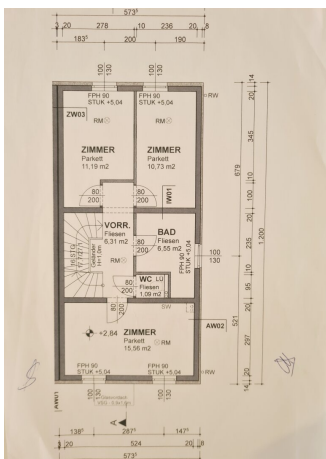
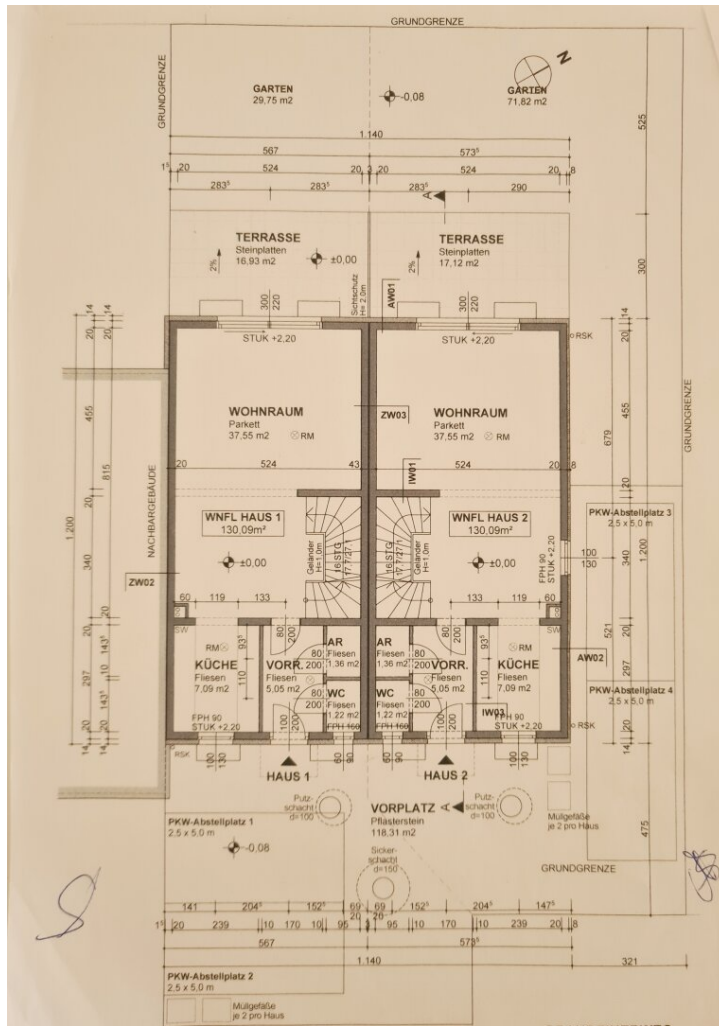


LUFTWÄRMEPUMPE

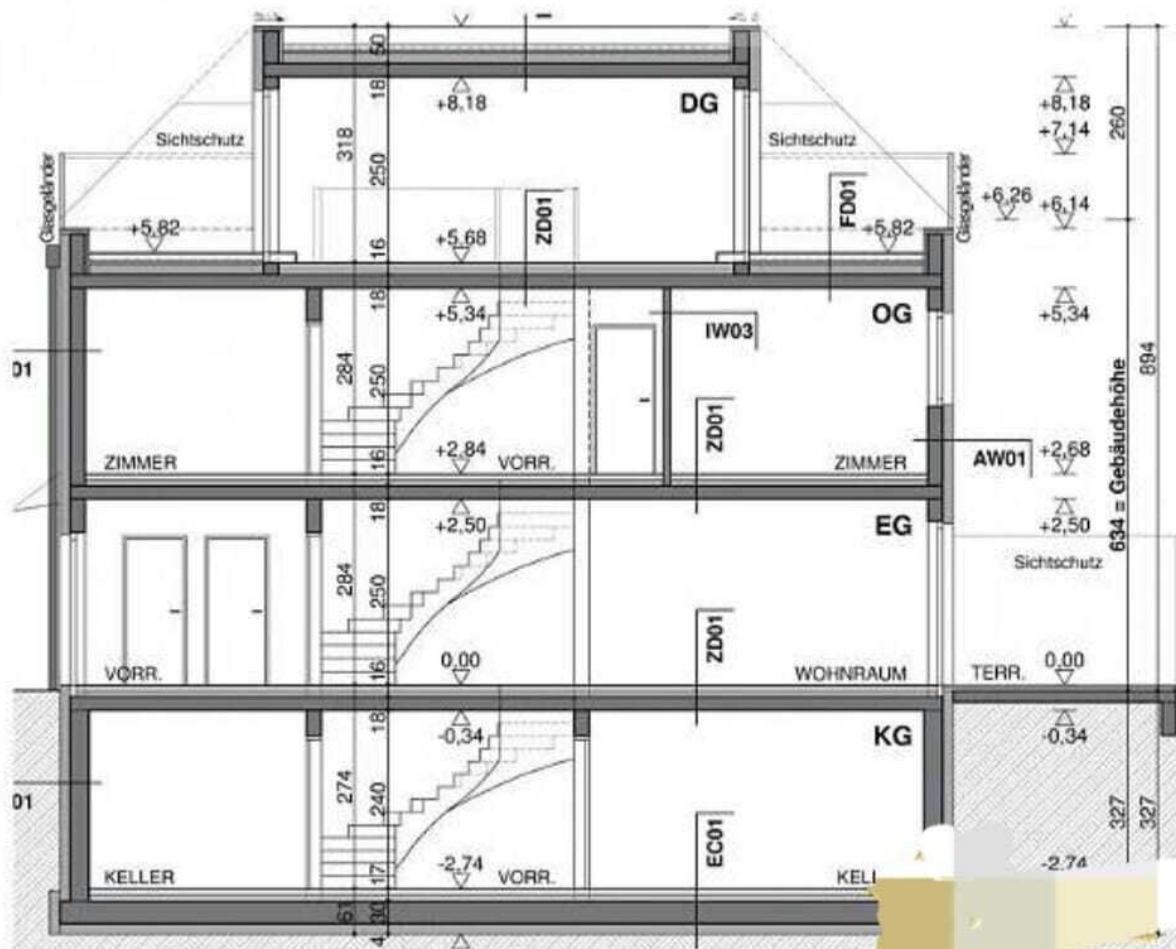


AUFGANG 2.OBERGESCHOSS









# Objektbeschreibung

## ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Lichtdurchflutetes Eckreihenhaus mit Fernblick **BJ 2016**

Tolle Raumaufteilung

**Hauszentralstaubsaugeranlage**

**3fach verglaste Fenster ALLE mit elektr. Rollläden**

**Fußbodenheizung im gesamten Haus auch im Keller Luftwärmepumpe**

**Kindergarten 3min zu Fuß und Bushaltestelle BUS 551**

**1min zu Fuß Schulbusstation**

## HAUS-EINGANG:

-Vorraum

-Gäste-WC mit Handwaschbecken

-Küche

**-Großes Wohnzimmer 37,55m<sup>2</sup> Garten/Terrassenausgang**

## OG 1

**-1.Schlafzimmer 15,56m<sup>2</sup>**

**-2.Schlafzimmer 11,2m<sup>2</sup>**

**-3.Schlafzimmer 11 m<sup>2</sup>**

-BAD mit Fenster Dusche und Wanne WM Anschluß

-WC mit Gästewaschbecken

OG 2:

**-4. Schlafzimmer** 28.34m<sup>2</sup> mit **2 TERRASSEN mit Fernblick je 11,50m<sup>2</sup>**

**KELLER: GESAMT 57m<sup>2</sup>**

-Hobbyraum 1 24,8m<sup>2</sup>

-Hobbyraum 2 15m<sup>2</sup> mit WM Anschluß

-Technikraum 7,9m<sup>2</sup>

-Vorraum 8,7m<sup>2</sup>

### **Schöne Siedlungslage**

Volksschule, Mittelschule und Gymnasium innerhalb wenigen Minuten

2ter Kindergarten und Kindergruppe 4min mit Auto

**KAUFPREIS: € 539.000,- lastenfrei**

Provision: 3 % + 20 % MwSt.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Andreas Lux unter +436601825085 , lux@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Herr Andreas Lux

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Telefon: +436601825085

Email: lux@direktfinanzimmo.at

Mobil: +436601825085

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.000m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <6.000m  
Bahnhof <5.500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap