

## Familientraum in Enzersfeld!



Garten

**Objektnummer: 1751/109**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2202 Enzersfeld im Weinviertel
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	143,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	192,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	543.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Jährliche Kosten des Baurechts = 3.064,65€.

## Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

## Adrian Dobric

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG







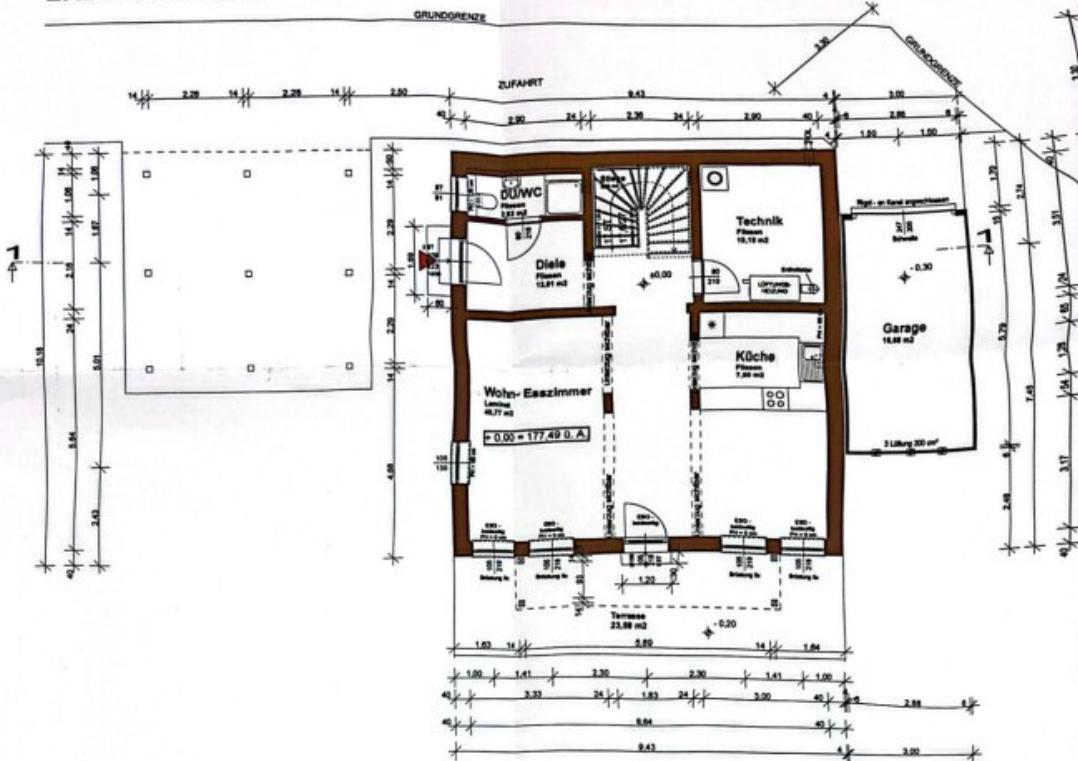




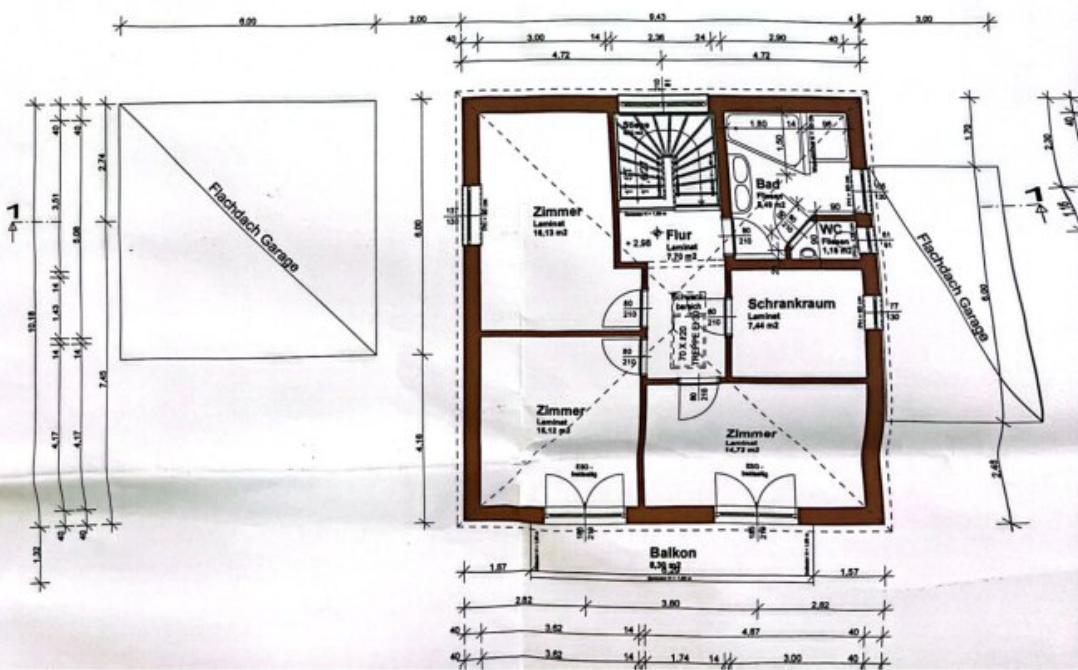


AUTHEN7IC  
**REAL ESTATE**

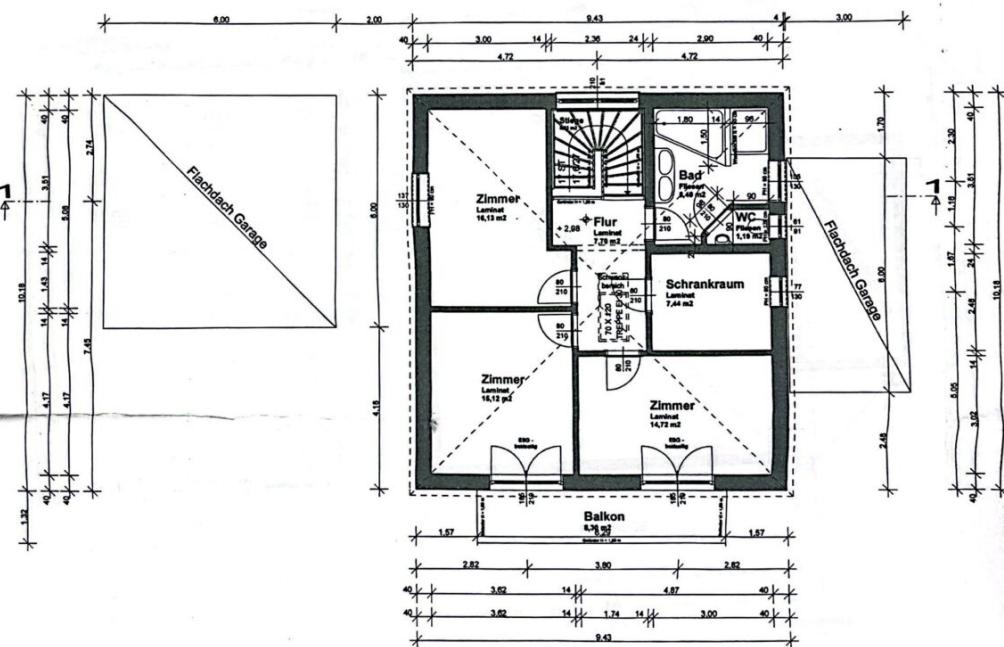
ERDGESCHOSS



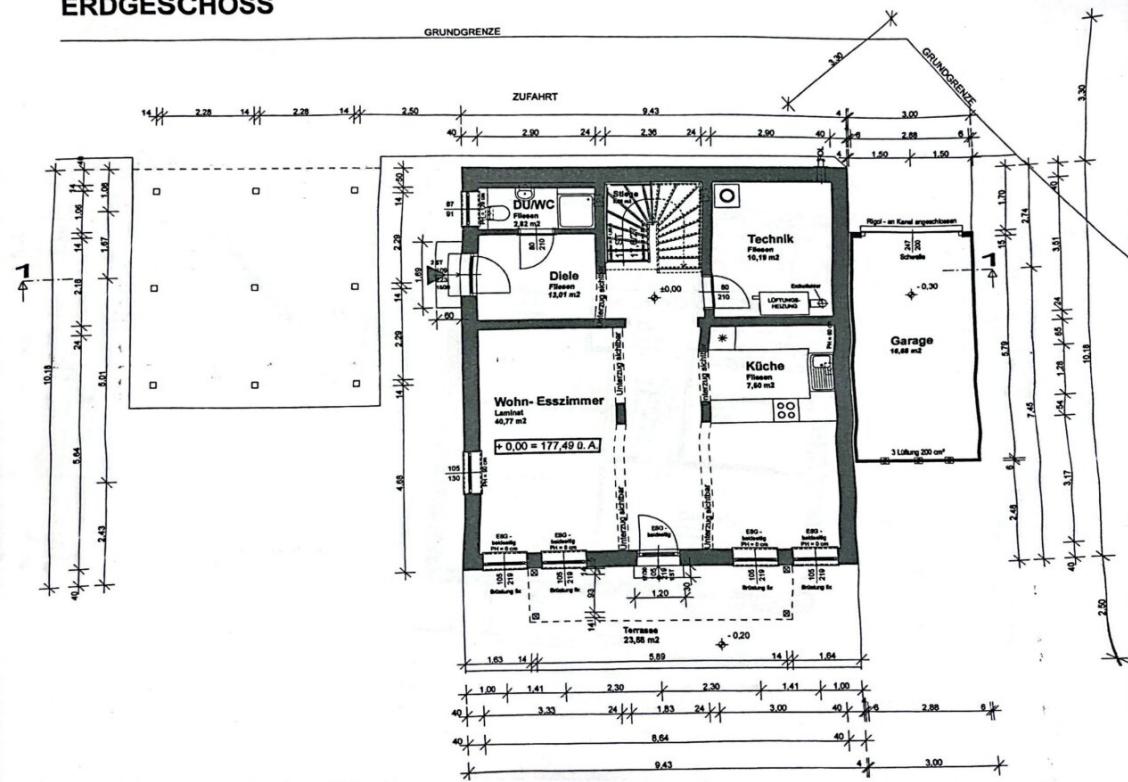
OBERGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



**ERDGESCHOSS**



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2202 Enzersfeld im malerischen Weinviertel in Niederösterreich!

**Das Haus steht auf einem Baurechtsgrund des Benediktiner Stifts, der Vertrag läuft bis 2085!**

**Pacht Monatlich: 250€**

Dieses neuwertige Fertighaus bietet Ihnen auf großzügigen 150 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begeht. Mit vier lichtdurchfluteten Zimmern bietet es ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die einfach nur viel Raum zum Leben und Wohlfühlen suchen. Der einladende Garten, die sonnige Terrasse und der Balkon laden dazu ein, die warmeren Monate in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie mit Freunden und Familie im Freien grillen oder einfach nur die Ruhe und die Schönheit der Umgebung genießen.

Die moderne Wohnküche, die offen gestaltet ist, verbindet Kochen und Wohnen auf harmonische Weise. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gleichzeitig gesellige Abende verbringen. Die hochwertigen Parkettböden verleihen dem gesamten Haus einen eleganten und zeitlosen Charme.

Das Badezimmer mit Fenster ist eine wahre Oase der Entspannung, ausgestattet mit einer Badewanne und einer Dusche. Hier können Sie den Tag entspannt ausklingen lassen oder sich auf den nächsten Tag vorbereiten.

Zusätzlich profitieren Sie von praktischen Annehmlichkeiten wie einem Abstellraum und einer Luftwärmepumpe, die eine effiziente und umweltfreundliche Heizung gewährleistet.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung, ergänzt durch zwei Stellplätze direkt vor der Tür.

Die Verkehrsanbindung ist optimal – mit dem Bus sind Sie schnell und unkompliziert in den umliegenden Städten. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem eine Schule, ein Kindergarten und ein Supermarkt, wodurch Sie alles für den täglichen Bedarf in greifbarer Nähe haben.

Der Kaufpreis von 543.000,00 € für dieses traumhafte Zuhause ist mehr als gerechtfertigt, wenn man die Qualität, die Lage und die zahlreichen Annehmlichkeiten betrachtet.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Zuhause im Herzen des Weinviertels. Hier warten unvergessliche Momente auf Sie!

**Das Haus steht auf einem Baurechtsgrund des Benediktiner Stifts, der Vertrag läuft bis 2085!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <6.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <5.000m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap