

**Charmantes Einfamilienhaus mit Gartenidylle und
moderner Ausstattung | PV | Solar | Klima**



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 4655

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1993
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	189,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	155,00 m ²
Keller:	59,20 m ²
Heizwärmebedarf:	67,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marina Seirer



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Mag. Marina Seirer
📞 +43 660 12 500 13
✉️ m.seirer@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN

A portrait of a woman with long dark hair, wearing a white blouse, looking directly at the camera. She is positioned on the right side of the advertisement.





W
WOLKE7
IMMOBILIEN

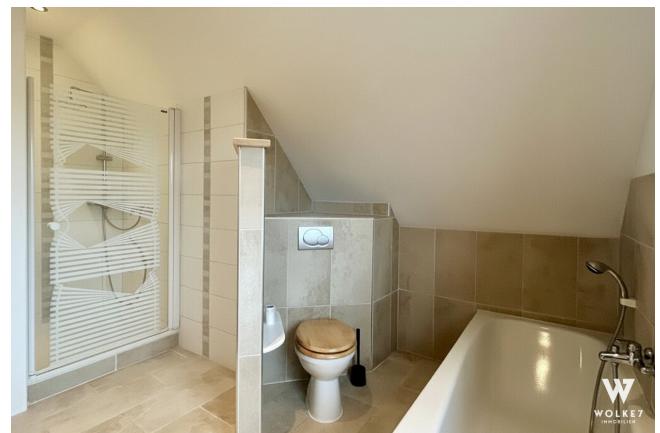


W
WOLKE7
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet (Beispielbild)

W
WOLKE7
IMMOBILIEN





W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – wo Licht, Raum und Wärme eine harmonische Einheit bilden.

Dieses charmante **Einfamilienhaus** am ruhigen Ortsrand von Groß-Enzersdorf **vereint moderne Technik mit behaglichem Wohngefühl**.

Auf rund ca. 130 m² Wohnfläche plus voll ausgebautem Keller und Dachboden entfaltet sich ein Raumangebot, das **Platz für Familie, Homeoffice und kreative Entfaltung** bietet.

Die **südseitige Ausrichtung, großzügige Fensterflächen (Holz Alu Fenster von Josko)** und ein **liebevoll gestalteter Garten** schaffen eine Atmosphäre voller Lebensfreude. Ob beim Frühstück auf der Terrasse, beim Entspannen vor dem Kamin oder beim Arbeiten im Keller – hier fühlt sich jeder Moment besonders an.

Technisch überzeugt das Haus mit einer Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierter Wohnraumlüftung, Photovoltaik und Solarthermie. Ein 1000-Liter-Pufferspeicher sorgt für effiziente Wärmeverteilung, ergänzt durch einen Holzofen mit Wärmetauscher.

Ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet – sondern auch Komfort auf höchstem Niveau.

Key Facts:

- **Wohnfläche ca. 130m²**
- **4 Zimmer**
- **Großzügiger Wohnbereich mit Küche und Essbereich**
- **Großes Bad mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss, Gäste-WC im Erdgeschoss**
- **Bussystem für Lichter und Jalousien**
- **Offener Kamin im Erdgeschoss**
- **Alle Räume sind mit Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung ausgestattet**
- **Garage mit Garagentor, Wallbox Anschluss und direktem Zugang zum Garten**

- **Wäscheschacht**
- **Naherholung vor der Haustür**
- **unverbaubarer Grünblick**

Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss

- großzügiger Eingangsbereich
- weitläufiger Wohnbereich mit Küche, Wohn- und Essbereich
- Abstellkammer
- Gäste-WC
- Zugang zu Terrasse und Garten

Obergeschoss

- 2 großzügig südlich gerichtete Zimmer mit Zugang zum Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Einbauschrank
- 1 Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Stiegenaufgang in den voll ausgebauten Dachboden mit 2 Räumen

Keller

- großzügiger Keller mit Tageslicht
- Waschküche mit Dusche

- Technikraum

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 679.000,-

Zu den laufenden Kosten – pro Jahr

Kanal, Grundsteuer EUR 595,-

Wasserbezug EUR 270,- (abhängig von Verbrauch) – Garten kann mit Grundwasser gegossen werden, Toiletten werden mit Regenwasser versorgt

Rauchfangkehrer EUR 79,-

Hausversicherung ist mit ca. EUR 800-1000 anzusetzen (je nach Umfang)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdata stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Mag. Marina Seirer

Immobilienberaterin & Interior Designerin

? Mobil.: [+43 660 12 500 13](tel:+436601250013)

? E-Mail: m.seirer@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap