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



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:TeilAlter:NeubauWohnfläche:130,00 m²Nutzfläche:189,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 2
Balkone: 1
Terrassen: 1

**Garten:** 155,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 59,20 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 67,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,86

Kaufpreis: 679.000,00 €

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Marina Seirer

































## **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. 130m<sup>2</sup>
- 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

Kaufpreis: € 679.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

#### **Ihre Ansprechpartnerin:**

#### Mag. Marina Seirer

Mobil.: +43 660 12 500 13

E-Mail: m.seirer@w7.immo

\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\*

#### \*\*\*Hinweis zur Darstellung der Immobilie\*\*\*

Einige der dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz virtuell gestaged 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

<sup>\*\*</sup>Bilder mit Einrichtungsbeispiel KI-generiert\*\*

#### 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

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 Autobahnanschluss <7.500m Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap