

**Modernes 186 m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Wärmepumpe, Pool,  
Terrasse & Whirlpool**



**Objektnummer: 7219**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Rutzendorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	208,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

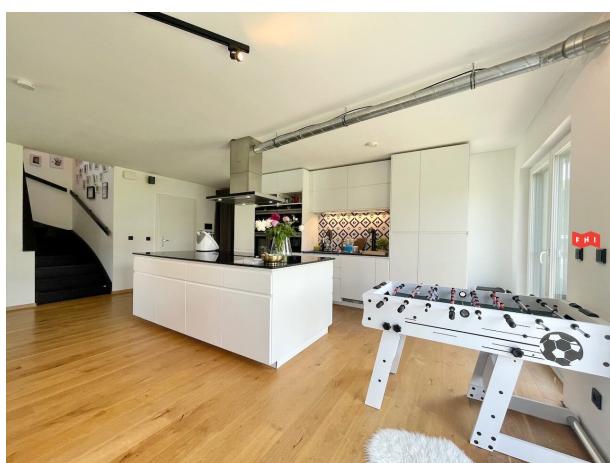
## Ihr Ansprechpartner



### FHI - Real Estate

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

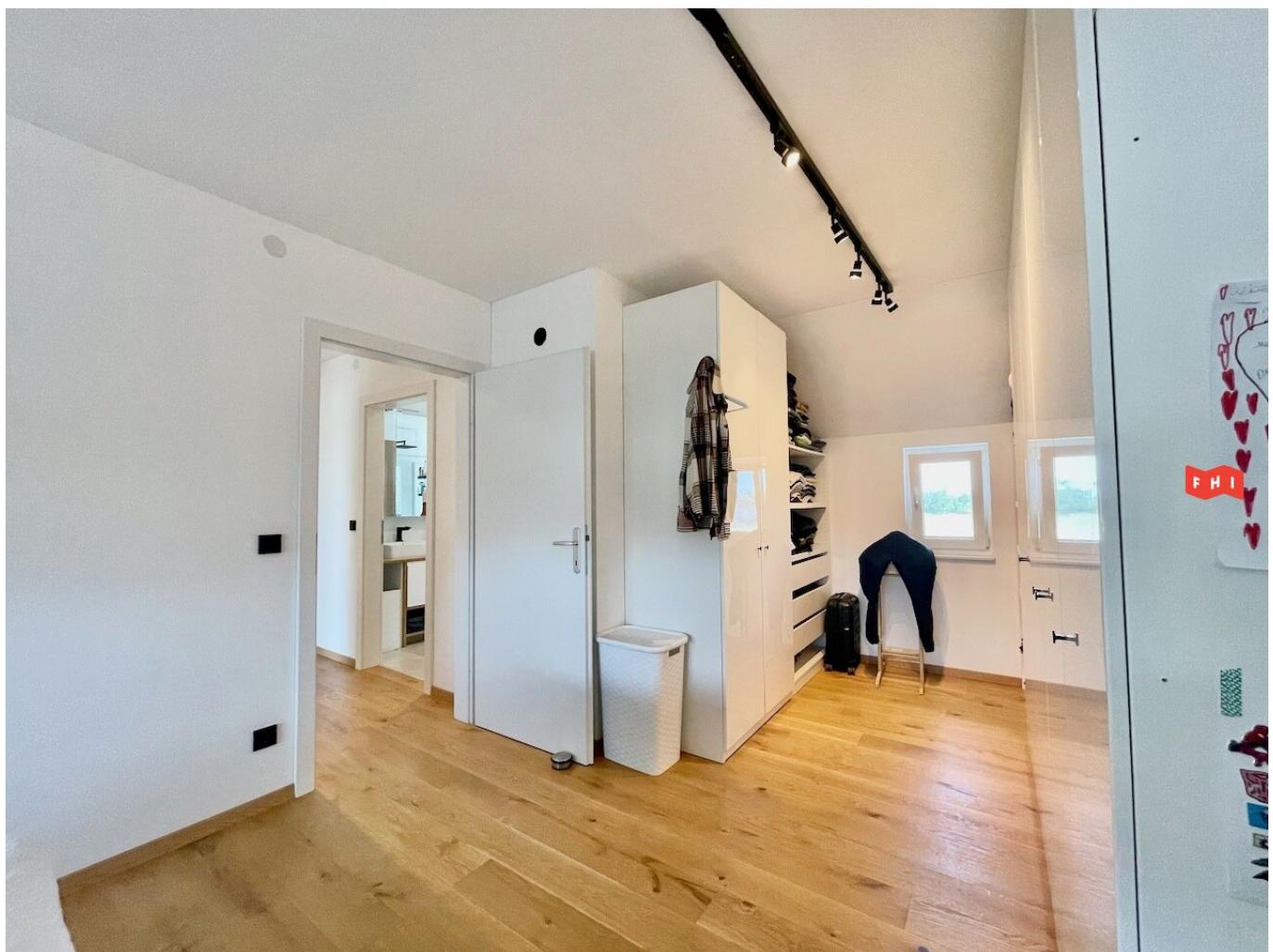








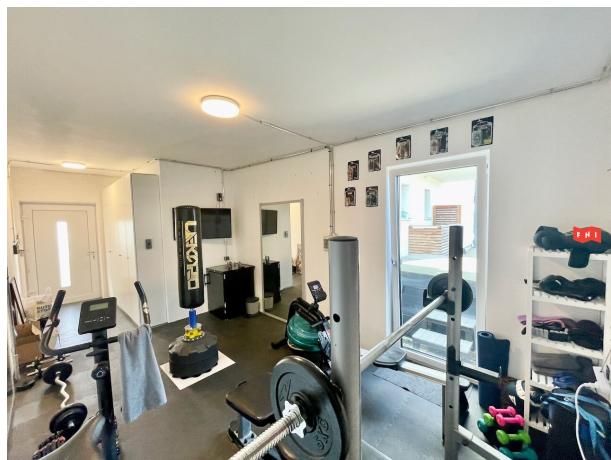




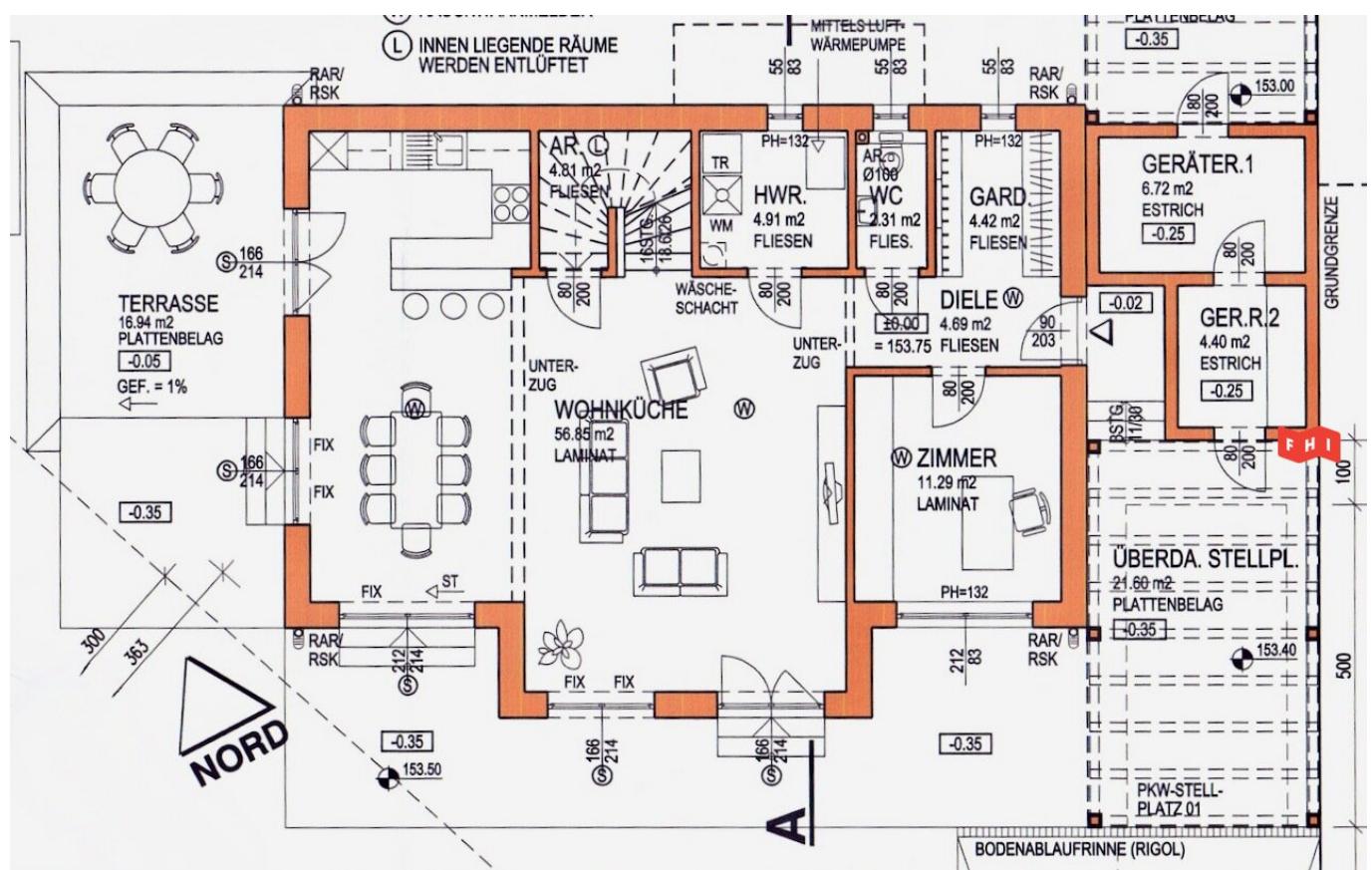


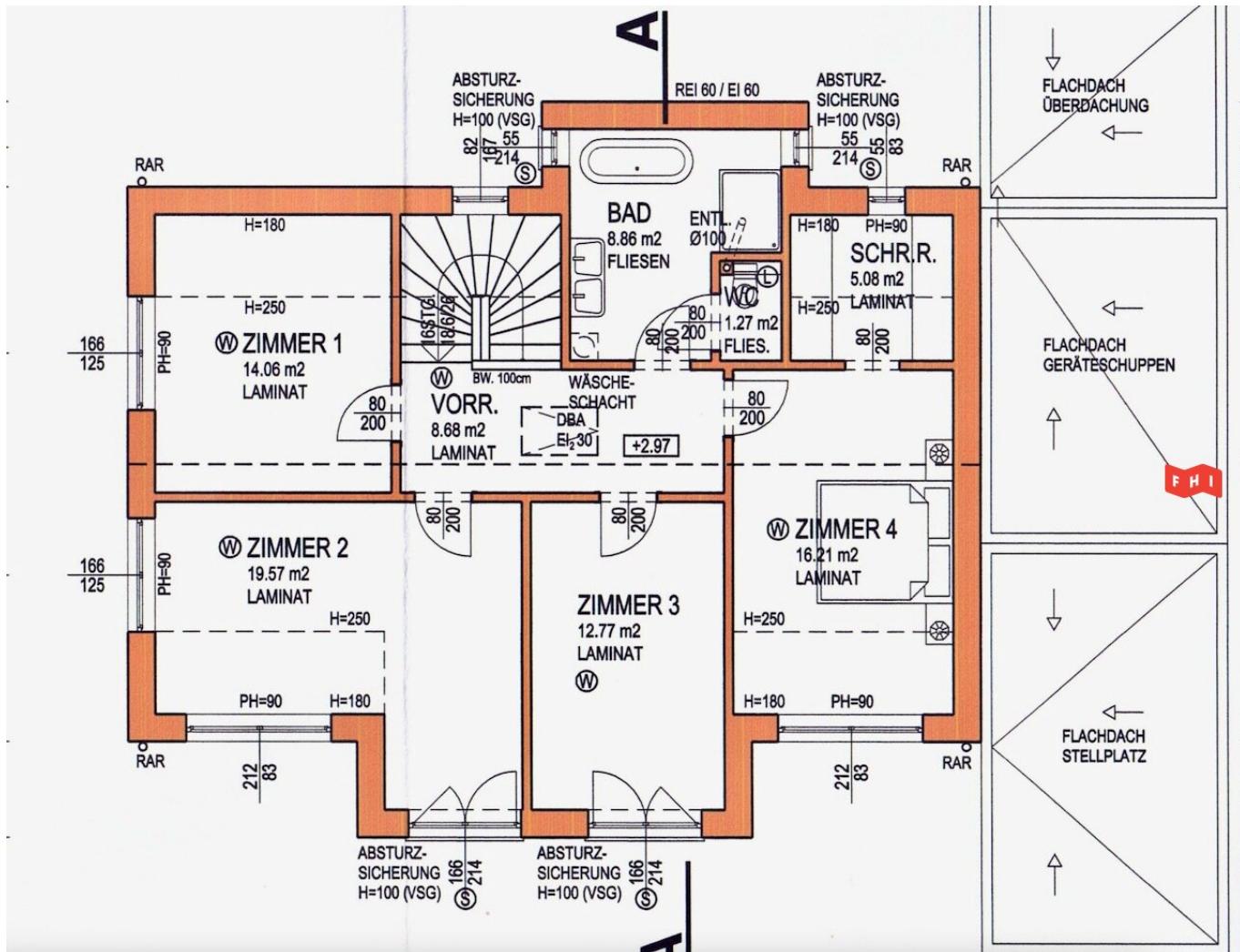












# Objektbeschreibung

In attraktiver Grünlage nahe der Wiener Stadtgrenze gelangt dieses moderne ca. 186m<sup>2</sup> Einfamilienhaus Bj. 2020 mit südwestseitiger Terrasse, Pool, Whirlpool, Klimaanlage, sowie zwei Autoabstellplätzen auf ca. 525m<sup>2</sup> ebener Grundstücksfläche zum Verkauf.

Das Objekt ist südwest- u. westseitig ausgerichtet - Fertigteilhaus Firma Marles mit Sitz in Graz.

## Aufteilung

**EG:** ca. 84,47m<sup>2</sup>, geräumiger Eingangsbereich/Diele (ca. 9,11m<sup>2</sup>), großzügiger Wohn-Essbereich mit offenem Küchenbereich (ca 56,85 m<sup>2</sup>) und 2 Terrassenzugängen, gartenseitige Westterrasse (ca 16,94m<sup>2</sup>) mit Pergola mit elektrischen Außenjalousien, Einbauküche mit Kochinsel allen Geräten inkl eingebauter Espressomaschine & dunkler Granitsteinplatte, Büro oder Gästezimmer (ca. 11,29m<sup>2</sup>), ein separates WC, sowie ein Technikraum (ca. 5m<sup>2</sup>)

**OG:** ca. 88,5m<sup>2</sup>, Vorraum (ca. 8,68m<sup>2</sup>), ein Schlafzimmer mit begehbarer Gaderobe (ca. 23,29m<sup>2</sup>), drei weitere Schlafzimmer (ca. 19,57, 14,06m<sup>2</sup> u. 12,77m<sup>2</sup>), geräumiges Fliesenbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken u. WC (ca. 8,86m<sup>2</sup>)

**angebauter Geräteraum:** ca. 11,12m<sup>2</sup>, derzeit Fitnessraum

**Garten:** Gerätehaus ca. 8m<sup>2</sup>, automatische Gartenbewässerung - Hausbrunnen, LED-Gartenbeleuchtung, 2 Autoabstellplätze - Carport wäre möglich, Pool 6 mal 3 mit Wärmepumpe und BWT Rollabdeckung

## Ausstattung

massive Eichenparkettböden 16mm u. Fliesenböden (Feinsteinzeug), Luftwärmepumpe mit 150l Warmwasserspeicher mit Fußbodenheizung, Klimaanlage in den Schlafzimmern, Außenjalousien, Innenjalousien in den Schlafzimmern, hochwertige Einbauküche, Videogegensprechanlage, Alarmanlage, 2 Autoabstellplätze, Pool 6x3m Wärmepumpe BWT u. Rollabdeckung, Whirlpool, Gartenhütte, elektrisches Einfahrtstor.

## Infrastruktur

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes (Marchfeldcenter/Großenzersdorf) sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (diverse Autobuslinien Richtung Groß Enzersdorf 26A Richtung U2 Station Aspernstraße u. U1 Station Kagran/Donauzentrum oder Leopoldsdorf im Marchfeld Bahnhof mit direkter Verbindung Richtung Wien Hauptbahnhof ca. 25 min.

Alternativ gibt es noch die Möglichkeit direkt mit dem Auto zur U2 Station Aspern Nord zu fahren ca. 15- 18 min).

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

**FHI Real Estate GmbH**

**t** +431342222

**f** +43134222211

**e** ap@fhi.at

**[www.fhi.at](http://www.fhi.at)**

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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 <4.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <4.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <5.000m

Post <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <4.000m  
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap