

**Rutzendorf 7 Autominuten von Wien entfernt - Modernes
186 m² Einfamilienhaus mit Wärmepumpe, Pool, Terrasse
& Whirlpool**



Objektnummer: 7218

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,00 m²
Nutzfläche:	208,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

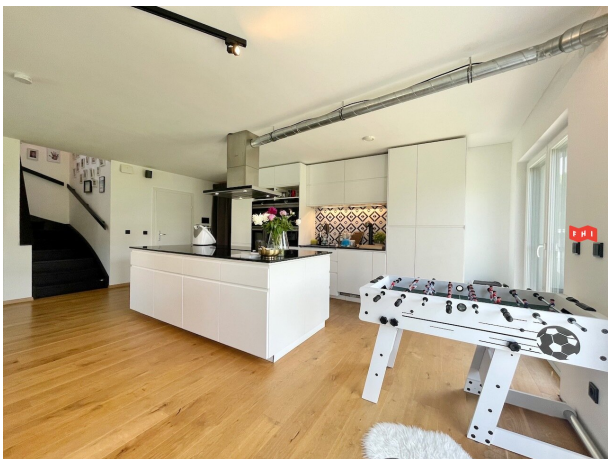
Ihr Ansprechpartner

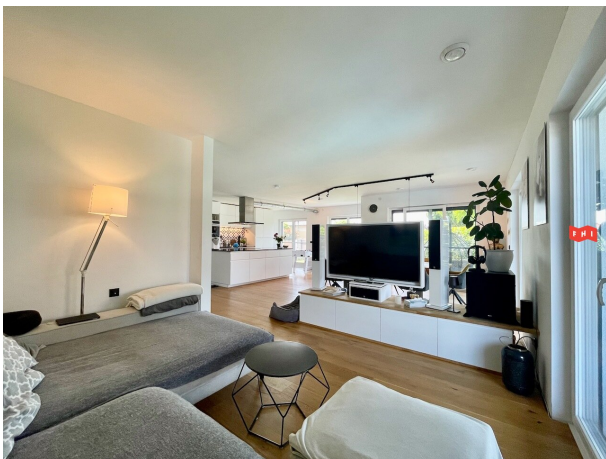


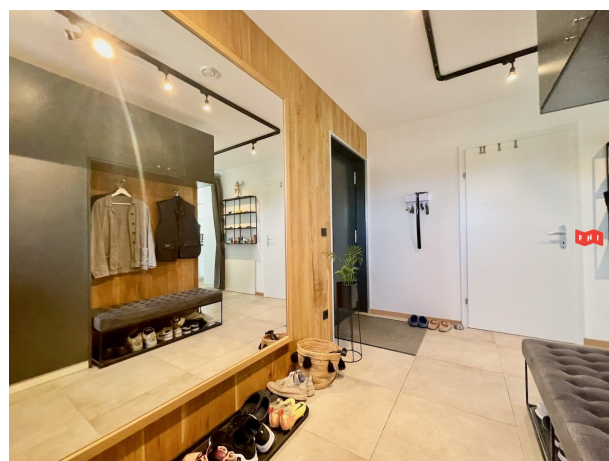
FHI - Real Estate

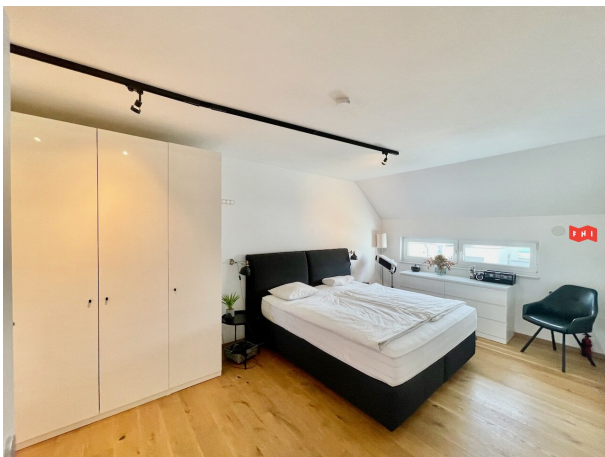
FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien













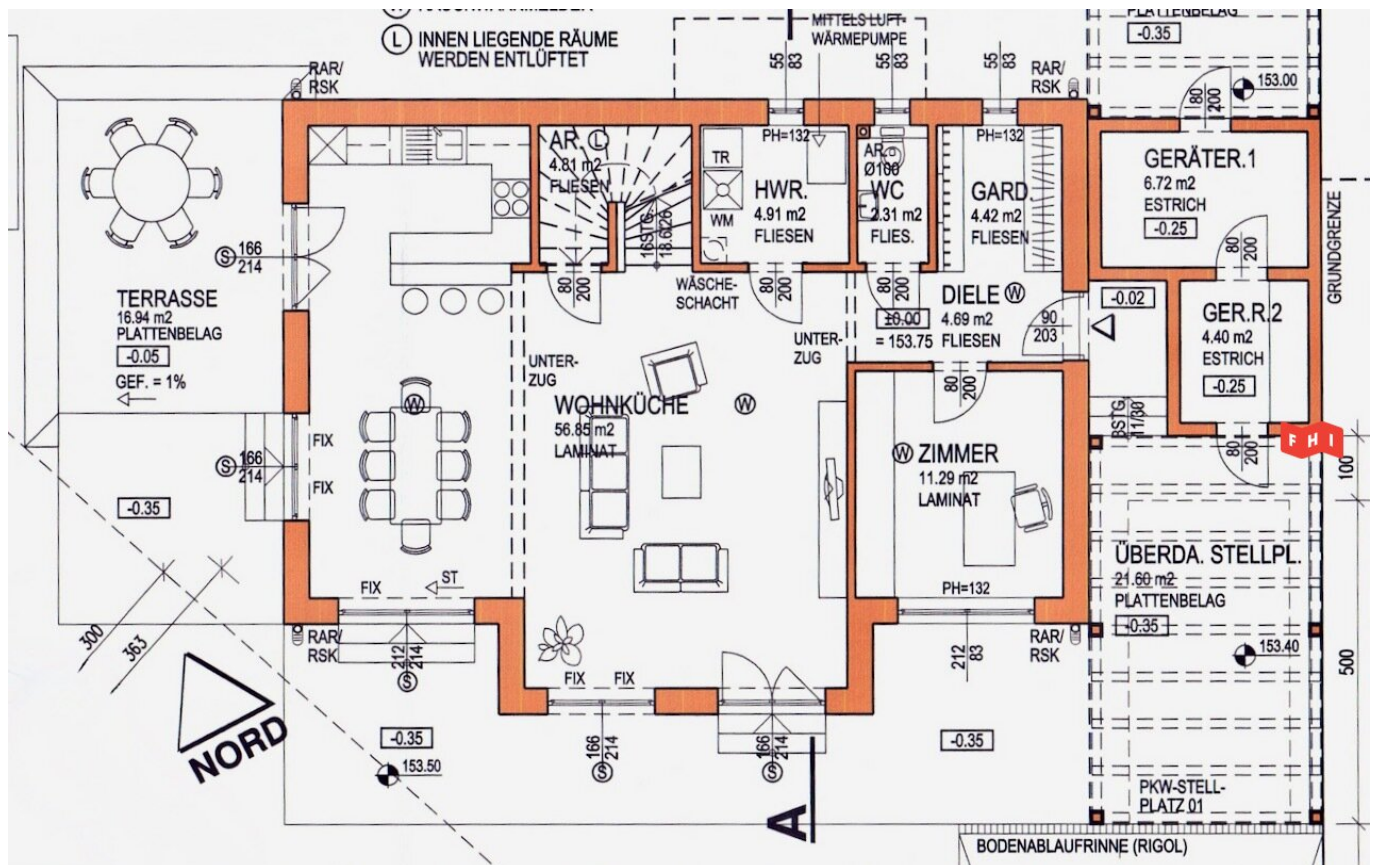


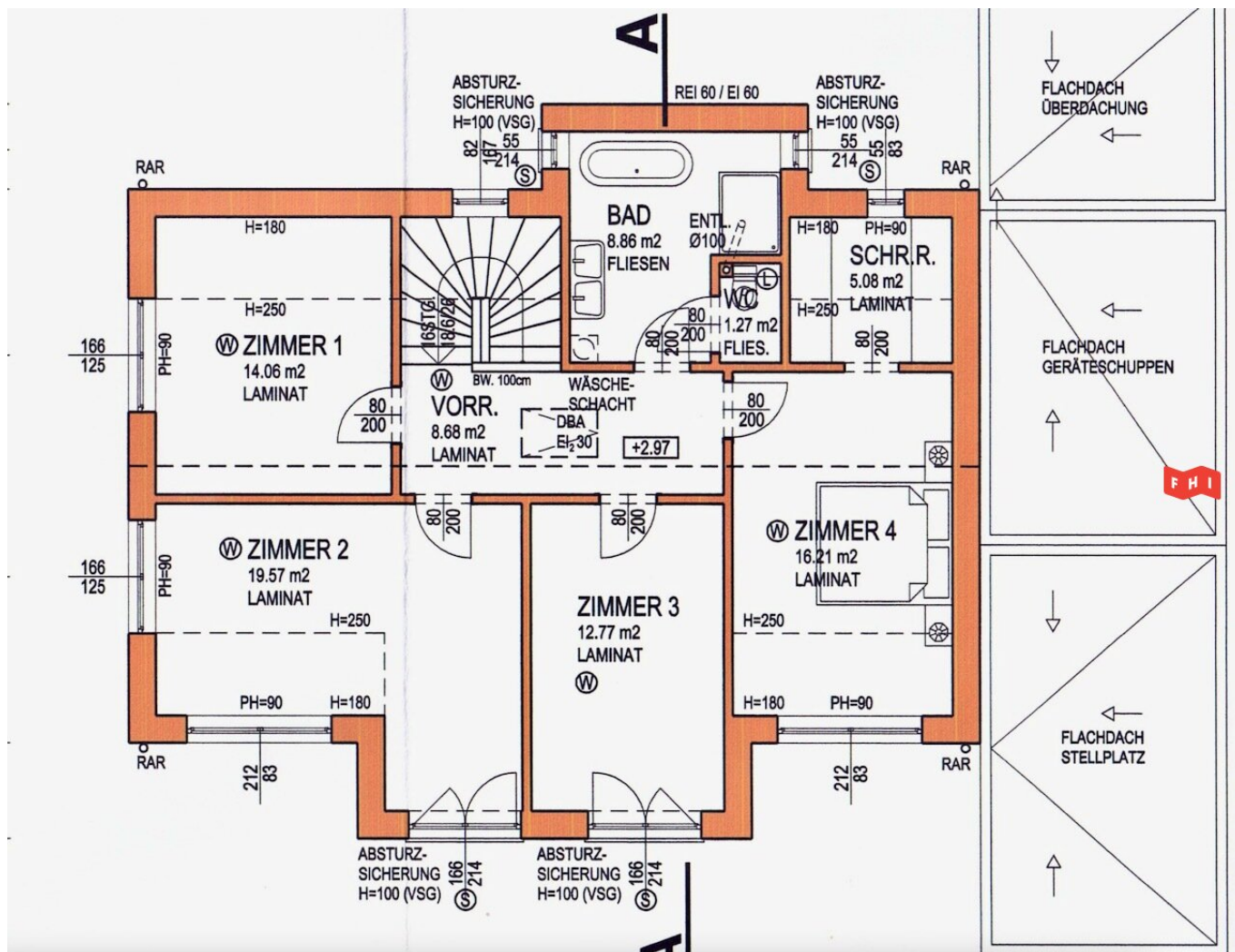












Objektbeschreibung

ca. 7 Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt - in

Niederösterreich/Rutzendorf in attraktiver Grünlage **im Bezirk Groß Enzersdorf** gelangt dieses moderne ca. 186m² Einfamilienhaus Bj. 2020 mit südwestseitiger Terrasse, Pool, Whirlpool, Klimaanlage, sowie zwei Autoabstellplätzen auf ca. 525m² ebener Grundstücksfläche zum Verkauf.

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

Aufteilung

EG: ca. 84,47m², geräumiger Eingangsbereich/Diele (ca. 9,11m²), großzügiger Wohn-Essbereich mit offenem Küchenbereich (ca 56,85 m²) und 2 Terrassenzugängen, gartenseitige Westterrasse (ca 16,94m²) mit Pergola mit elektrischen Außenjalousien, Einbauküche mit Kochinsel allen Geräten inkl eingebauter Espressomaschine & dunkler Granitsteinplatte, Büro oder Gästezimmer (ca. 11,29m²), ein separates WC, sowie ein Technikraum (ca. 5m²)

OG: ca. 88,5m², Vorraum (ca. 8,68m²), ein Schlafzimmer mit begehbare Garderobe (ca. 23,29m²), drei weitere Schlafzimmer (ca. 19,57, 14,06m² u. 12,77m²), geräumiges Fliesenbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken u. WC (ca. 8,86m²)

angebauter Geräteraum: ca. 11,12m², derzeit Fitnessraum

Garten: Gerätehaus ca. 8m², 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 Bedarfs (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

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap