

## **Exklusive Doppelhaushälfte mit Pool, Sommerküche & modernster Technik**



**Objektnummer: 1604/90**

**Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	630.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

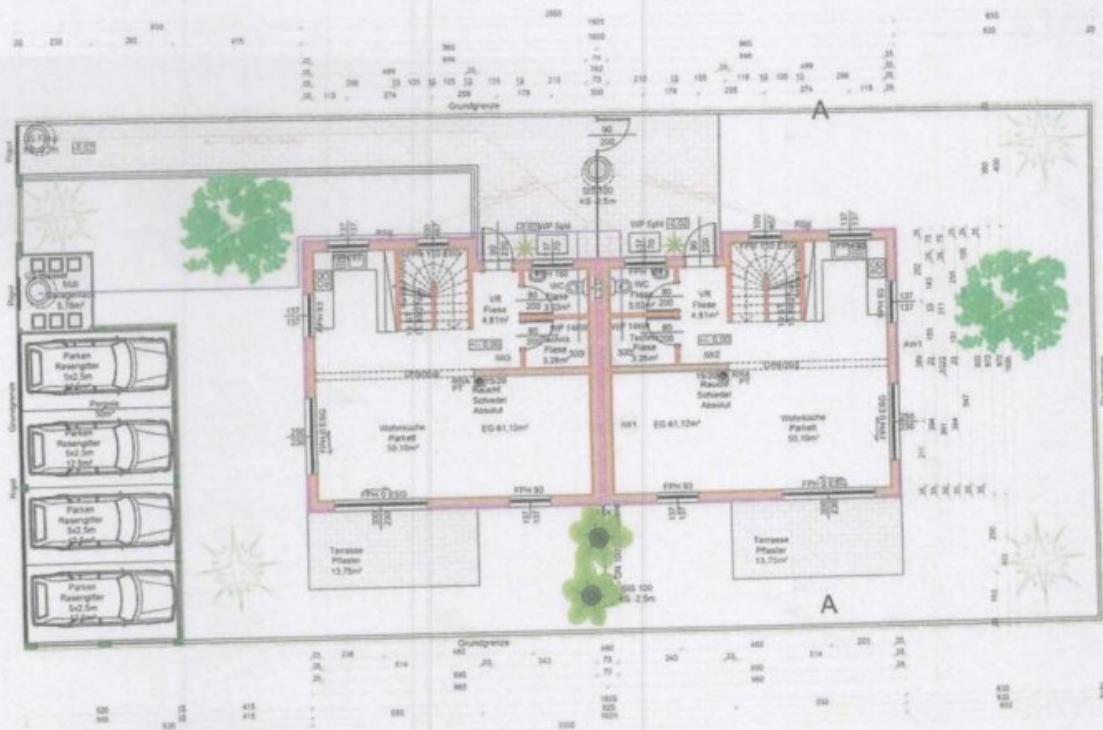
### Mag. Petra Wernegger

Valentra Immobilien GmbH  
Feldkellergasse 8  
1130 Wien

T 0676 350 7386  
H 0676 350 7386

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Erdgeschoß

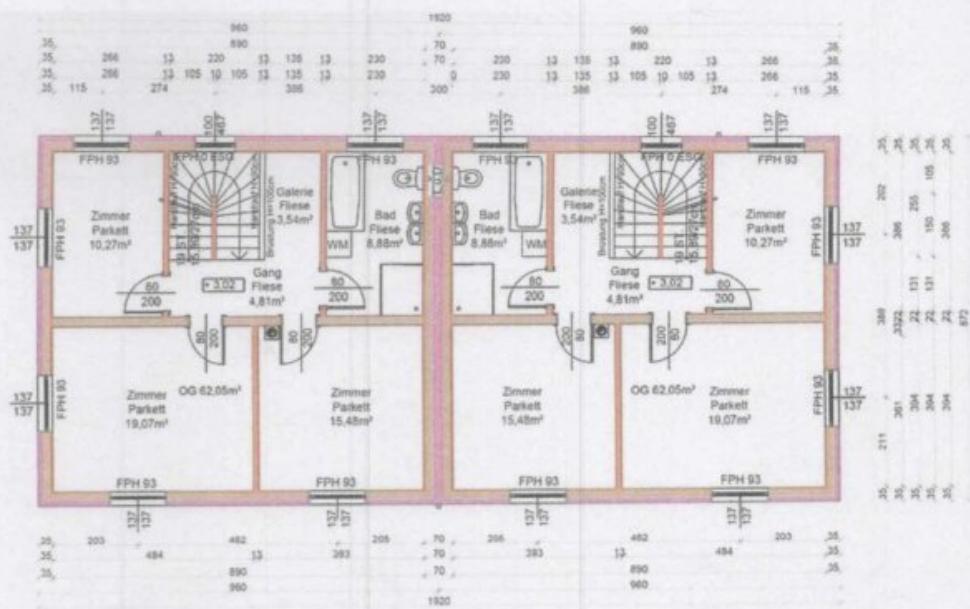




VALENTRA  
IMMOBILIEN

## Obergeschoß

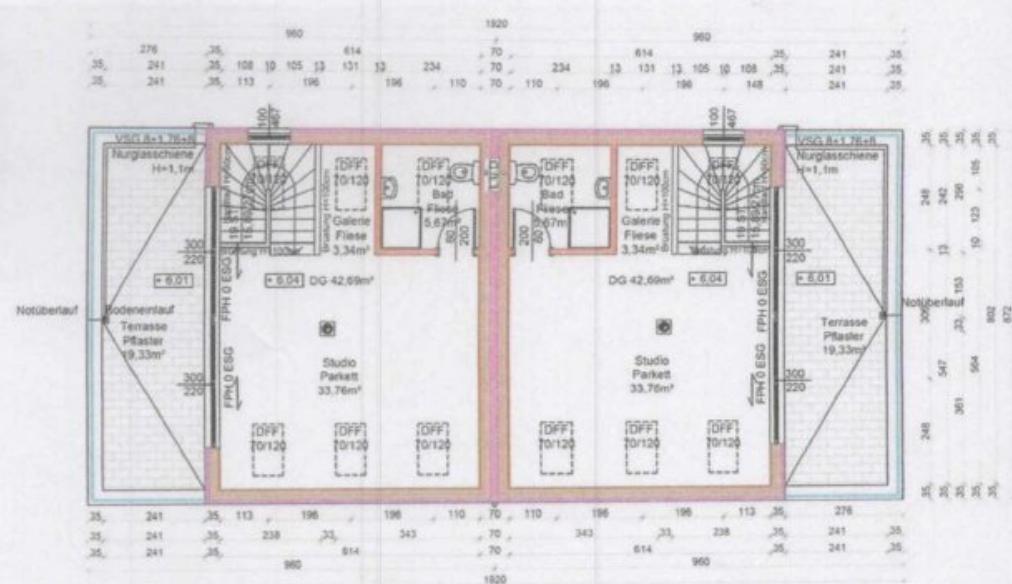
A



A

## Dachgeschoß

A



A



VALENTRA  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

In Ruhelage von Neu-Oberhausen (2301 Großenzersdorf) gelangt diese hochwertige Doppelhaushälfte (Baujahr 2019) in Holzriegelbauweise zum Verkauf.

Auf rund **170 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem **300 m<sup>2</sup> großen Grundstück** vereint die Immobilie modernes Wohnen, energieeffiziente Technik und naturnahe Lebensqualität – mit hervorragender Anbindung an Wien.

**(Hinweis zu Fotos & 360°-Rundgang:** Aktuell befinden sich die professionellen Fotos sowie ein 360°-Rundgang noch in Vorbereitung. Der Fotograf wird in den kommenden Tagen einen Termin wahrnehmen, sodass Ihnen in Kürze umfassendes Bildmaterial sowie eine virtuelle Besichtigung zur Verfügung stehen werden.

Wir bitten um Ihr Verständnis und freuen uns, Ihnen das Objekt schon bald auch visuell präsentieren zu dürfen).

## Raumaufteilung & Wohnkonzept:

Dieses moderne Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte, familienfreundliche Raumaufteilung über drei Ebenen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – bis hin zu einer separaten Wohneinheit im Dachgeschoss.

Man betritt das **Erdgeschoss des Hauses** über ein einladendes **Vorzimmer**, von dem aus folgende Räume zentral erreichbar sind:

- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Technikraum (Haustechnik zentral untergebracht)

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet die rund **50 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnküche**. Hier vereinen sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem großzügigen Lebensmittelpunkt mit direktem Zugang auf die Terrasse.

Im Garten befinden sich:

- eine Sommerküche

- ein überdachter Grillplatz
- ein Großzügiger Salzwasserpool mit professioneller Poolabdeckung

Im **Obergeschoss** befinden sich die privaten Rückzugsräume:

- ein helles Badezimmer mit Fenster
- mit Badewanne
- einer Dusche
- einem Doppelwaschbecken
- einer Toilette
- sowie einem Waschmaschinenanschluss

Zusätzlich stehen **drei Zimmer** zur Verfügung:

- ca. 19 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ca. 15,5 m<sup>2</sup> großes Zimmer (ideal als Kinder- Arbeitszimmer)
- ca. 10 m<sup>2</sup> großes Zimmer (derzeit als großzügiger Schrankraum genutzt)

Die Räume sind optimal geschnitten und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

### **Dachgeschoss – eine separate Wohneinheit mit Terrasse & Fernblick**

Das Dachgeschoss bietet mit rund **42,7 m<sup>2</sup>** eine eigenständige Wohneinheit – ideal für:

- Jugendliche
- Gäste
- Homeoffice
- Mehrgenerationenwohnen
- oder als Rückzugsbereich

## Hier befinden sich:

- ein Badezimmer
- eine separate Toilette
- ein Wohnbereich (derzeit als Wohnzimmer genutzt)
- sowie ein abgetrenntes Schlafzimmer (das gesamte DG kann mittels Rigipswänden noch individuell umgestaltet werden).

Ein besonderes Highlight ist die rund **19 m<sup>2</sup> große Terrasse** mit herrlichem Blick auf die umliegenden Felder – ein Ort der Ruhe mit herrlicher Weitsicht.

## Eckdaten:

- Grundstücksfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: rund 170 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- Baujahr: 2019
- 2 PKW-Stellplätze im Freien
- Salzwasserpool (6,70 x 3,30 m, 1,50 m tief)
- Sommerküche & separates Grillhaus
- Zusätzlicher Schuppen
- Wallbox für E-Auto
- Luftwärmepumpe (Daikin)
- Daikin Luftwärmepumpe für energieeffizientes Heizen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, zusätzlich Bodenkühlung im Sommer

- Echtholzparkettböden und Fliesen in allen Wohnräumen
- Dreifach verglaste Fenster für optimale Wärmedämmung
- Wohnzimmer mit integrierten Spots
- Smart-Hub-System (App-fähig mit Adaptierung)
- Internetanschluss in jedem Zimmer

Die **moderne Küche** ist mit Markengeräten ausgestattet:

- Siemens Backrohr
- Siemens Herd mit Ceranfeld
- AEG Geschirrspüler

Der liebevoll gestaltete Außenbereich bietet alles für entspannte Stunden:

- einen **Salzwasserpool** (6,70 x 3,30 m, 1,50 m tief)
  - mit Poolroboter
  - und einer Poolpumpe
- eine Sommerküche
- ein separates Grillhaus
- einen Schuppen für zusätzlichen Stauraum
- einen Wasseranschluss im Außenbereich (ideal zum Autowaschen)
- 2 PKW-Stellplätze
- eine Wallbox für Elektrofahrzeuge
-

## Lage & Infrastruktur

Neu-Oberhausen bietet die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und Stadtnähe:

- Die Busstation 552 befindet sich nur 100 Meter vom Haus entfernt, mit dieser gelangt man zum Busbahnhof Großenzersdorf. Von dort gibt es eine direkte Anbindung mit dem Bus der Linie **26A zur U2 Aspernstraße oder zur U1 Station Kagran.**
- Nur ca. 10 Autominuten bis zur Wiener Stadtgrenze (Essling)

## Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe:

- Donau-Oder-Kanal – ideal für Spaziergänge & Radtouren
- Tennisplätze
- Weitläufige Felder und Naturflächen zum Spazieren gehen, Laufen, Radfahren

Eine echte **Ruhelage mit hoher Lebensqualität**, ideal für Familien oder Paare, die naturnah wohnen und dennoch schnell in Wien sein möchten.

## Infrastruktur & Nahversorgung – Großenzersdorf

Die nahegelegene Stadt **Großenzersdorf** bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten sind in großer Auswahl vorhanden, zahlreiche Nahversorger wie Billa Plus, Billa, Spar, Penny Markt, Lidl und Hofer. Das Marchfeldcenter bietet Shoppingfreudigen genügend Möglichkeiten, durch diverse Geschäfte zu flanieren; auch das beliebte Café AIDA lädt zum Verweilen ein, ebenso wie zahlreiche weitere Kaffeehäuser und Bäckereien. Viele gutbürgerliche, italienische und chinesische Lokale sorgen für kulinarische Vielfalt.

## Für Familien besonders attraktiv:

- Kindergärten
- Volksschule
- und das Bundesgymnasium Großenzersdorf befinden sich im Ort.

Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, zahlreiche Allgemeinmediziner sowie Fachärzte bestens gewährleistet.

**Großenzersdorf verbindet somit hohe Lebensqualität, gewachsene Struktur und umfassende Infrastruktur – nur wenige Minuten vom naturnahen Wohnidyll in Neu-Oberhausen entfernt.**

**Für weitere Fragen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:**

**Mag. Petra Wernegger**

mail: [petra.wernegger@valentra.at](mailto:petra.wernegger@valentra.at)

mobil: 0676 3507386

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.500m

Polizei <2.500m  
Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <6.500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap