

Neuwertige Passivdoppelhaushälfte mit Pool, Dachterrasse & Einliegerwohnung – nahe Wien



Objektnummer: 1604/90

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,86 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A++ 9,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	539.000,00 €

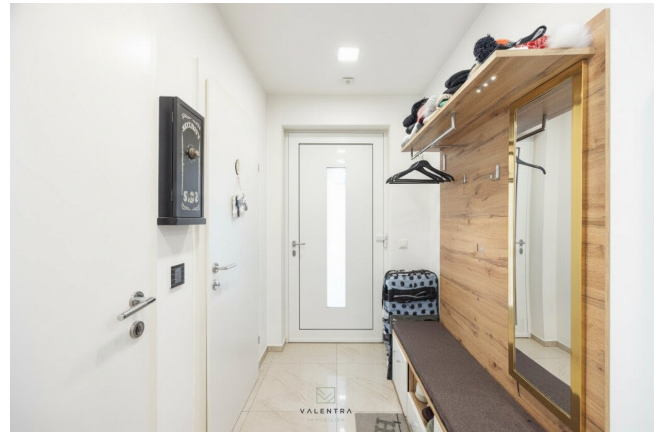
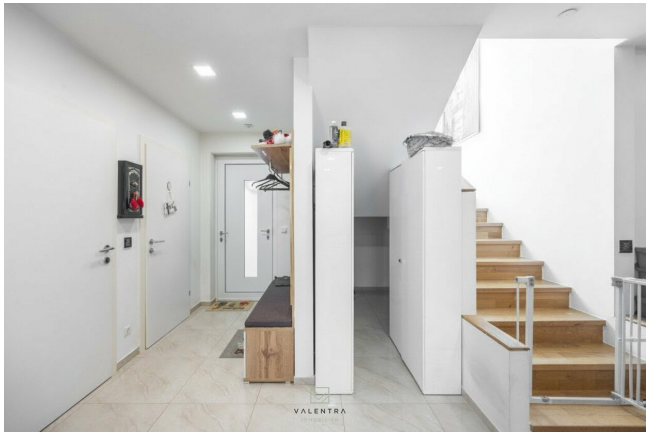
Ihr Ansprechpartner

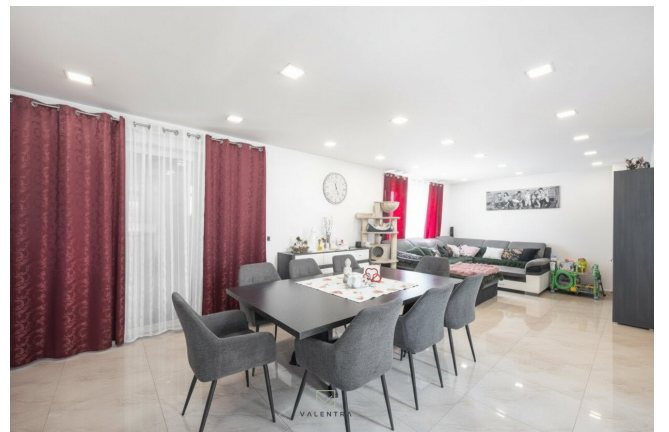
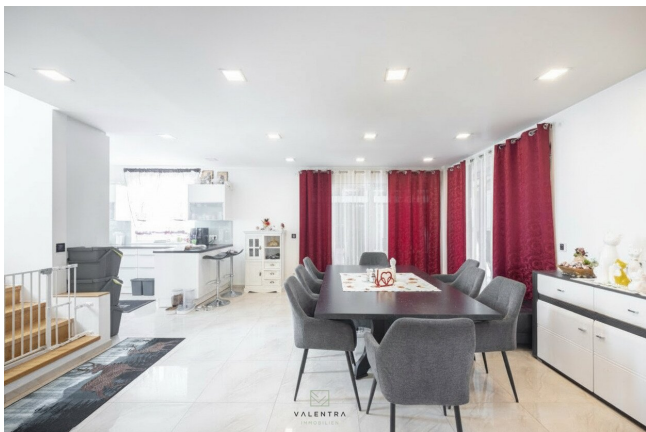
Mag. Petra Wernegger

Valentra Immobilien GmbH
Feldkellergasse 8
1130 Wien

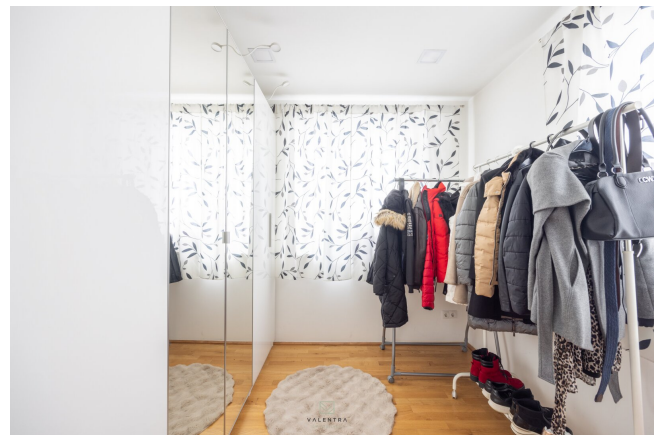
T 0676 350 7386
H 0676 350 7386

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



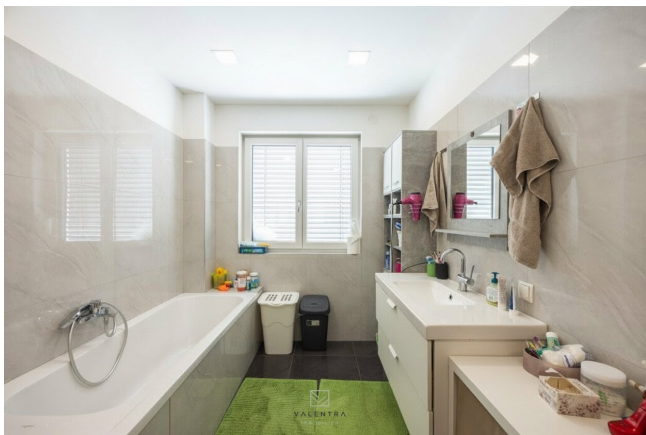




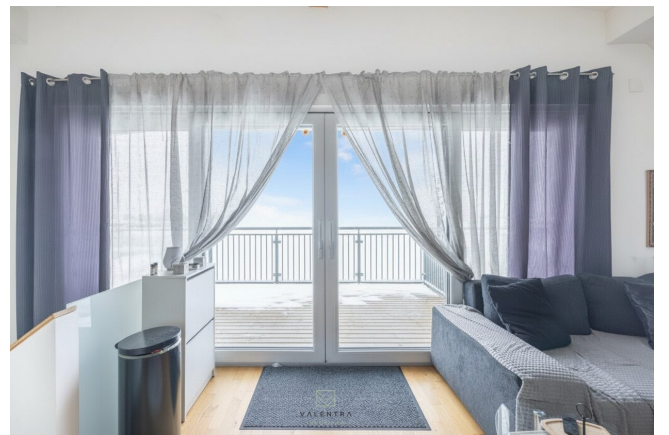




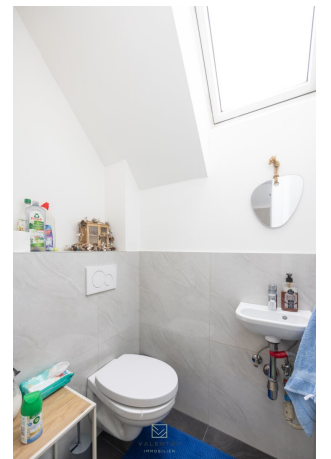
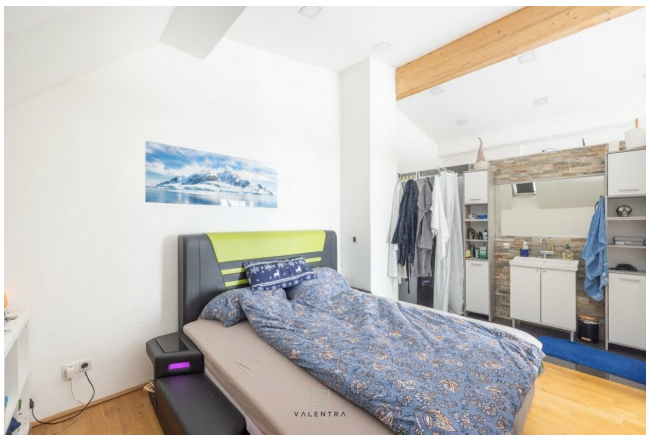








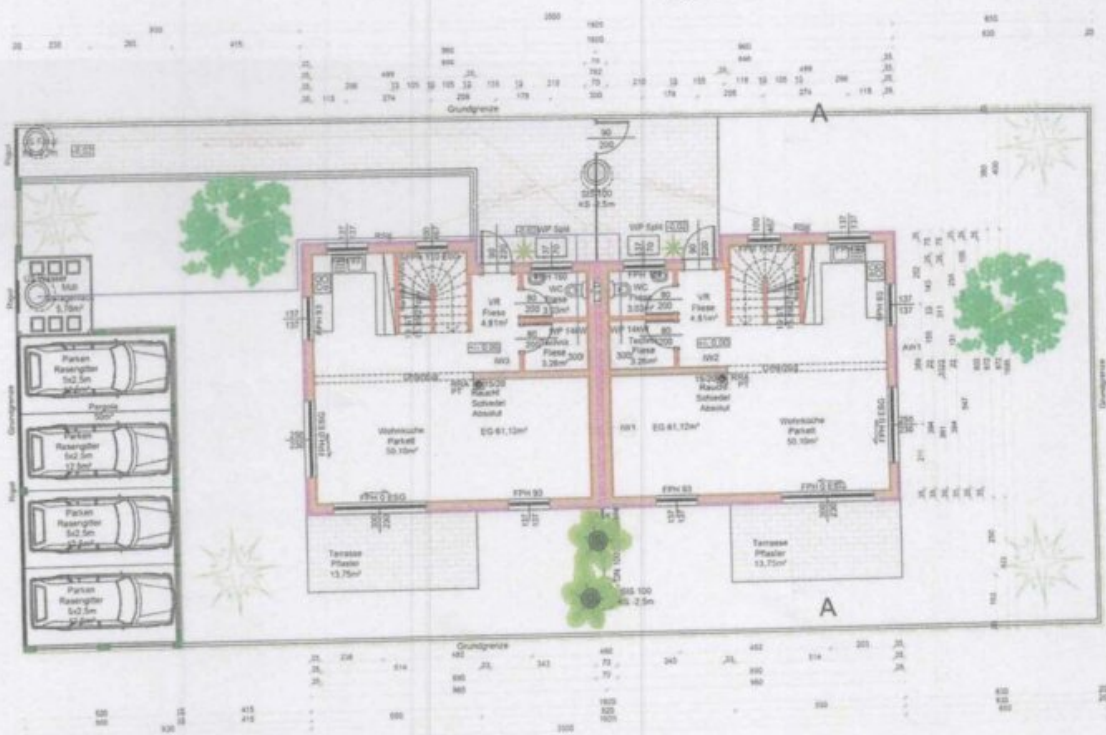








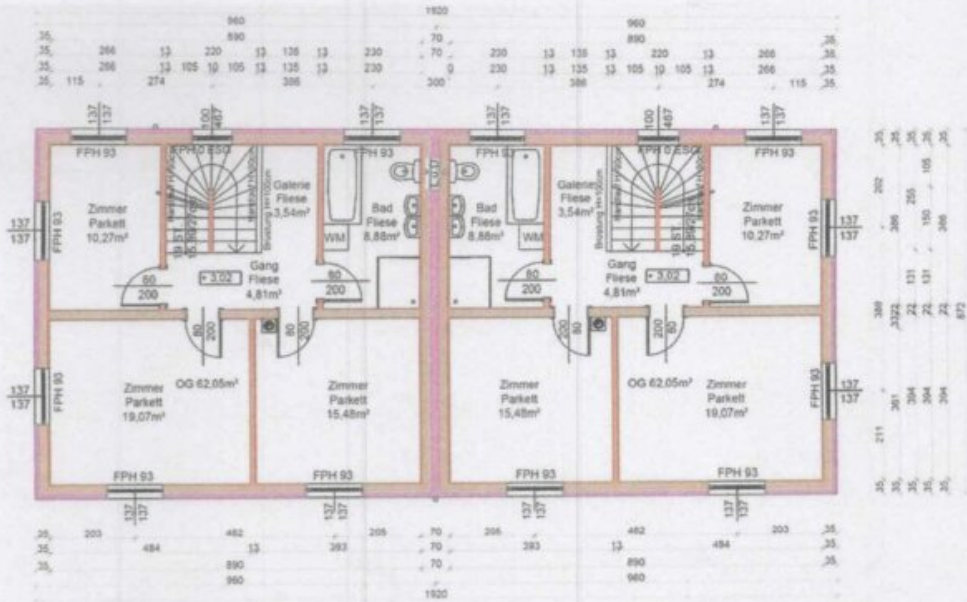
Erdgeschoß



VALENTRA
IMMOBILIEN

Obergeschoß

A



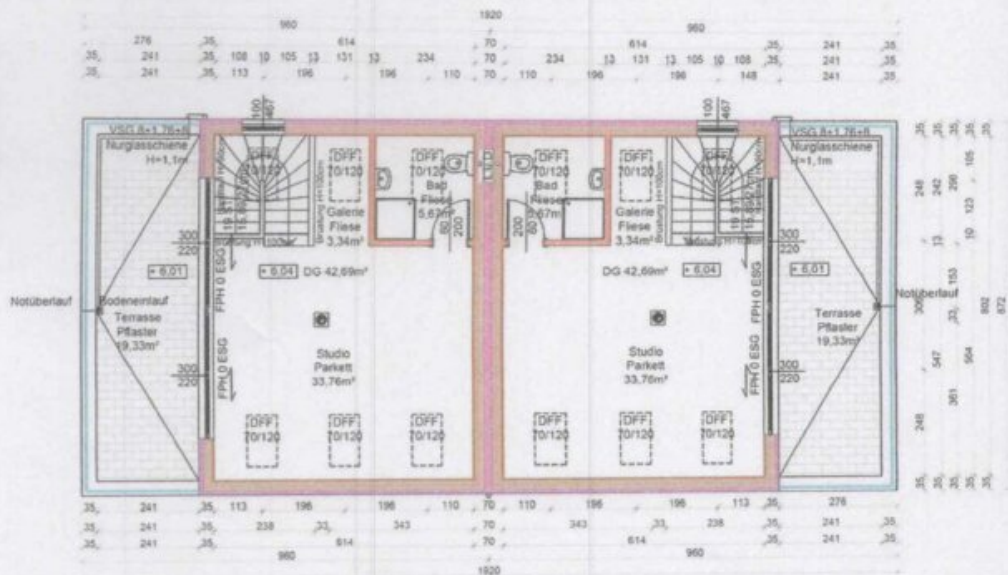
A



VALENTRA
IMMOBILIEN

Dachgeschoß

A



A



VALENTRA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

„Ankommen, wohlfühlen, genießen – Ihr neues Zuhause nahe Wien“

Diese **neuwertige Doppelhaushälfte (Baujahr 2019)** bietet alles, was man sich von modernem Wohnen wünscht: großzügige Räume, hochwertige Ausstattung und absolute Ruhelage – nur rund **10 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt**.

Der liebevoll gestaltete Garten mit **Pool, Sommerküche und Grillbereich** schafft ein Wohngefühl wie im Urlaub – jeden Tag.

Mit rund **170 m² Wohnfläche, 6 Zimmern** und einem separaten Bereich im Dachgeschoss eignet sich dieses Haus ideal für **Familien, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen**.

Das Haus wird - bis auf die Küche - unmöbliert übergeben.

Bezug nach Vereinbarung.

Preis:

539.000 Euro Verhandlungsbasis

Raumaufteilung & Wohnkonzept:

Diese moderne Passivdoppelhaushälfte 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 m² 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 m² großes Schlafzimmer
- ca. 15,5 m² großes Zimmer (ideal als Kinder- Arbeitszimmer)
- ca. 10 m² 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 m²** 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).
- Weiters wäre es möglich, die Terrasse noch als **Wintergarten auszubauen** oder noch ein **weiteres Zimmer** zu errichten

Ein besonderes Highlight ist die rund **19 m² große Terrasse** mit herrlichem Blick auf die umliegenden Felder – ein Ort der Ruhe mit Weitsicht.

Eckdaten:

- Grundstücksfläche: ca. 300 m²
- Wohnfläche: rund 170 m²
- 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
- 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
- Elektrische Rollläden
- 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

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

mobil: [0676 3507386](tel:06763507386)

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