Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten, Pool und Stellplätzen



Objektnummer: 7419/259

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,22 m²
Nutzfläche:	106,49 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	45,54 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Heizkosten:	159,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

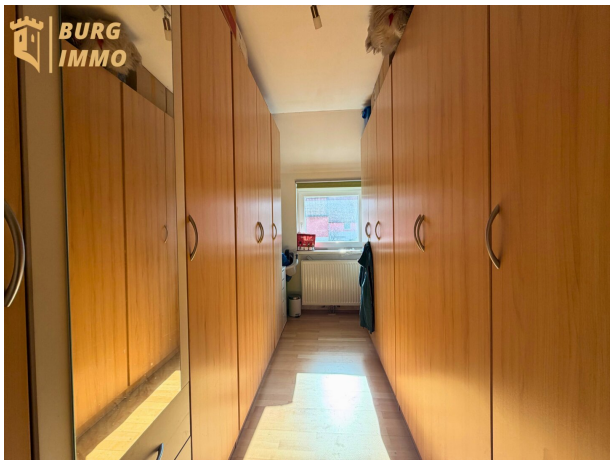
BURG IMMO TEAM


BURG
IMMO
KI-bearbeitet


BURG
IMMO
KI-bearbeitet


BURG
IMMO


BURG
IMMO
KI-bearbeitet

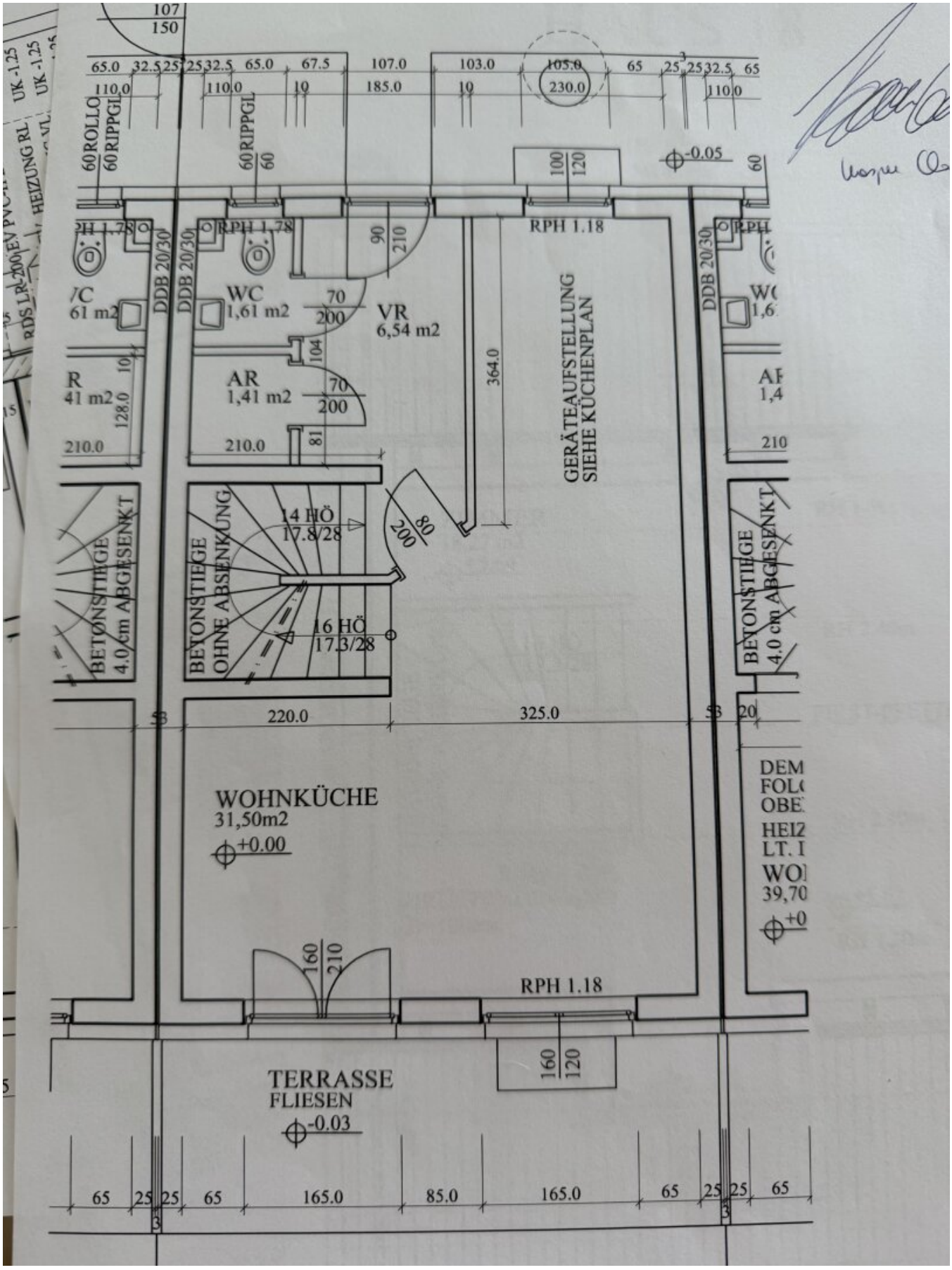

BURG
IMMO

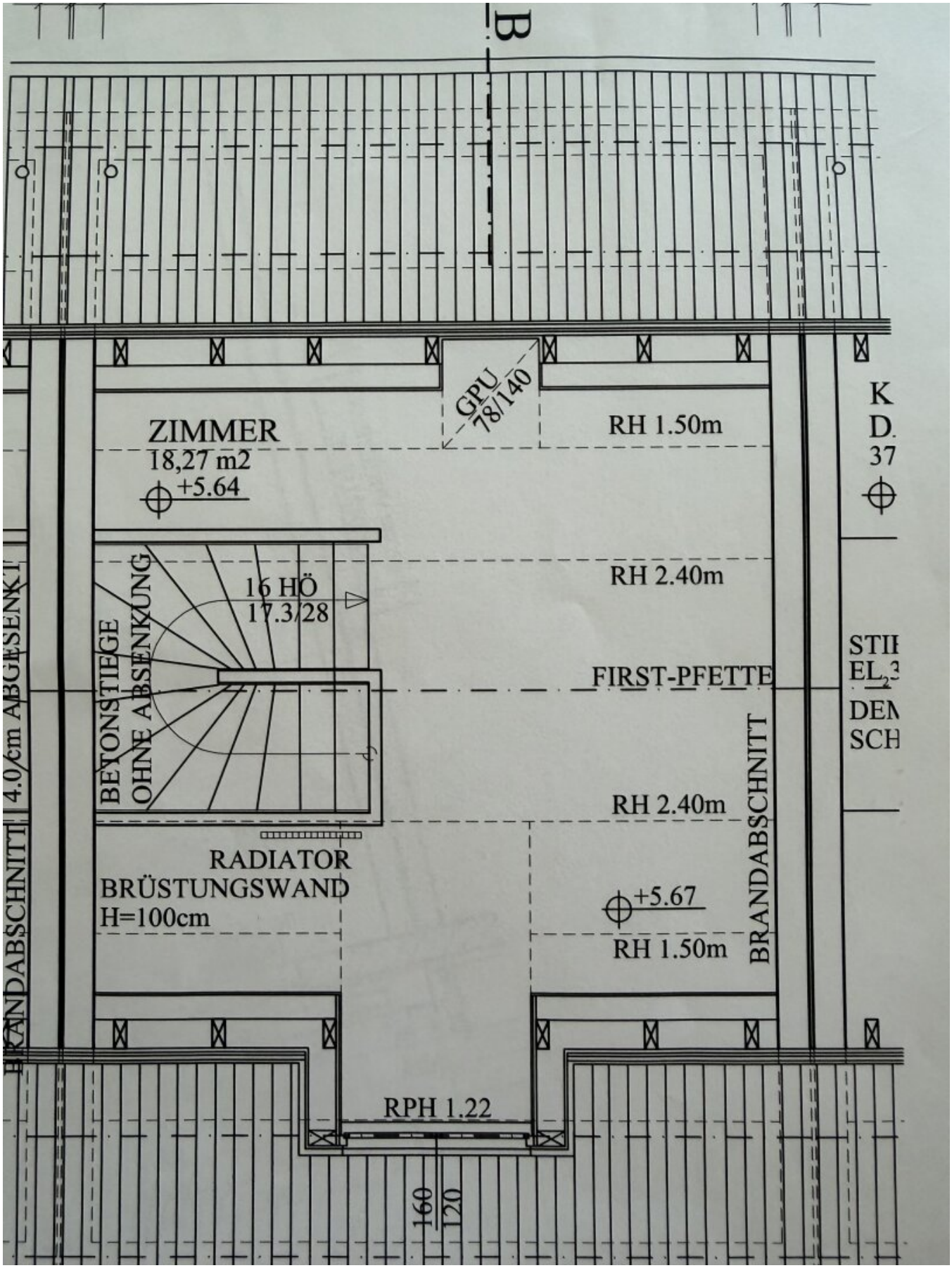

KI-bearbeitet

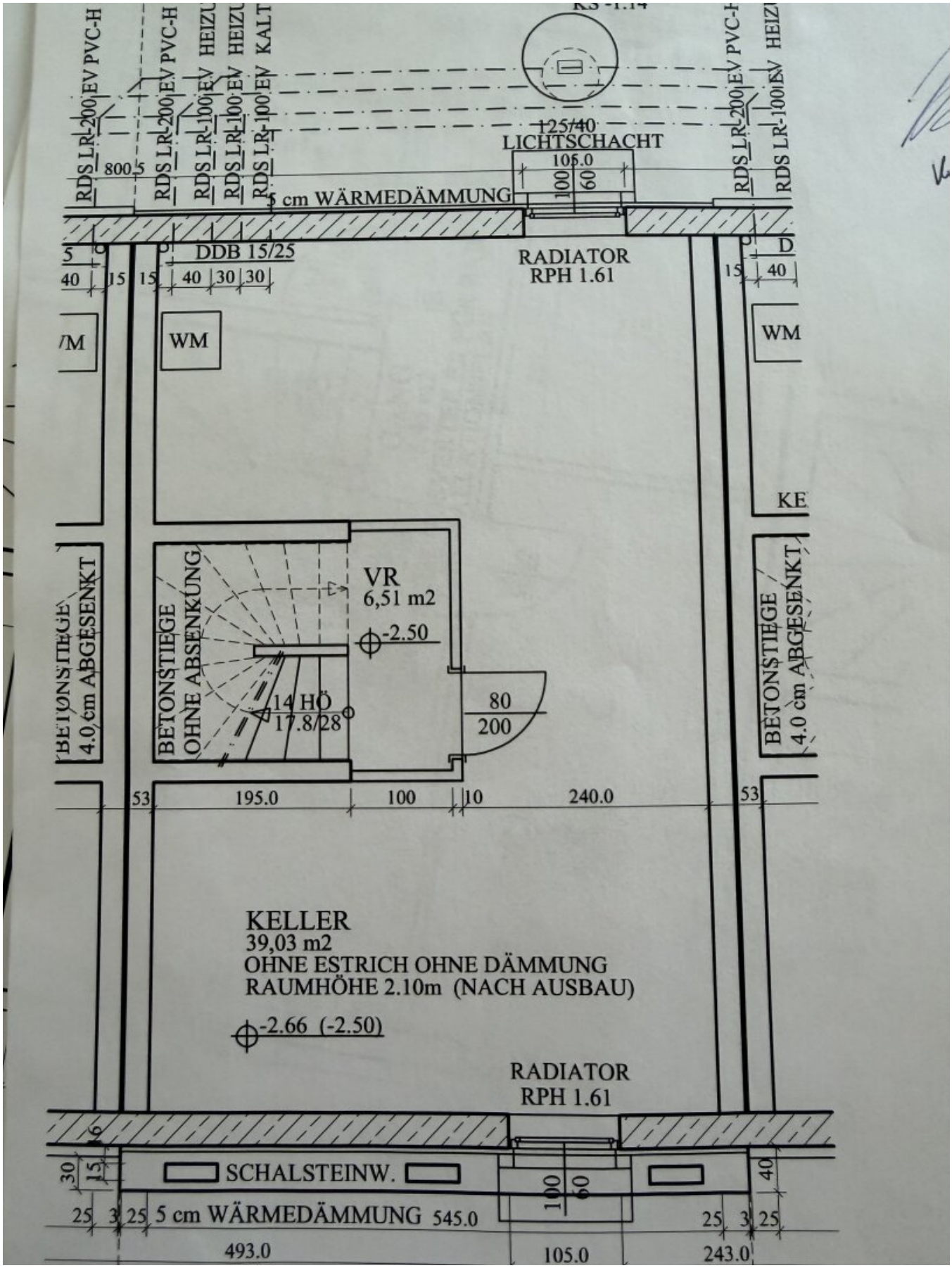

KI-bearbeitet

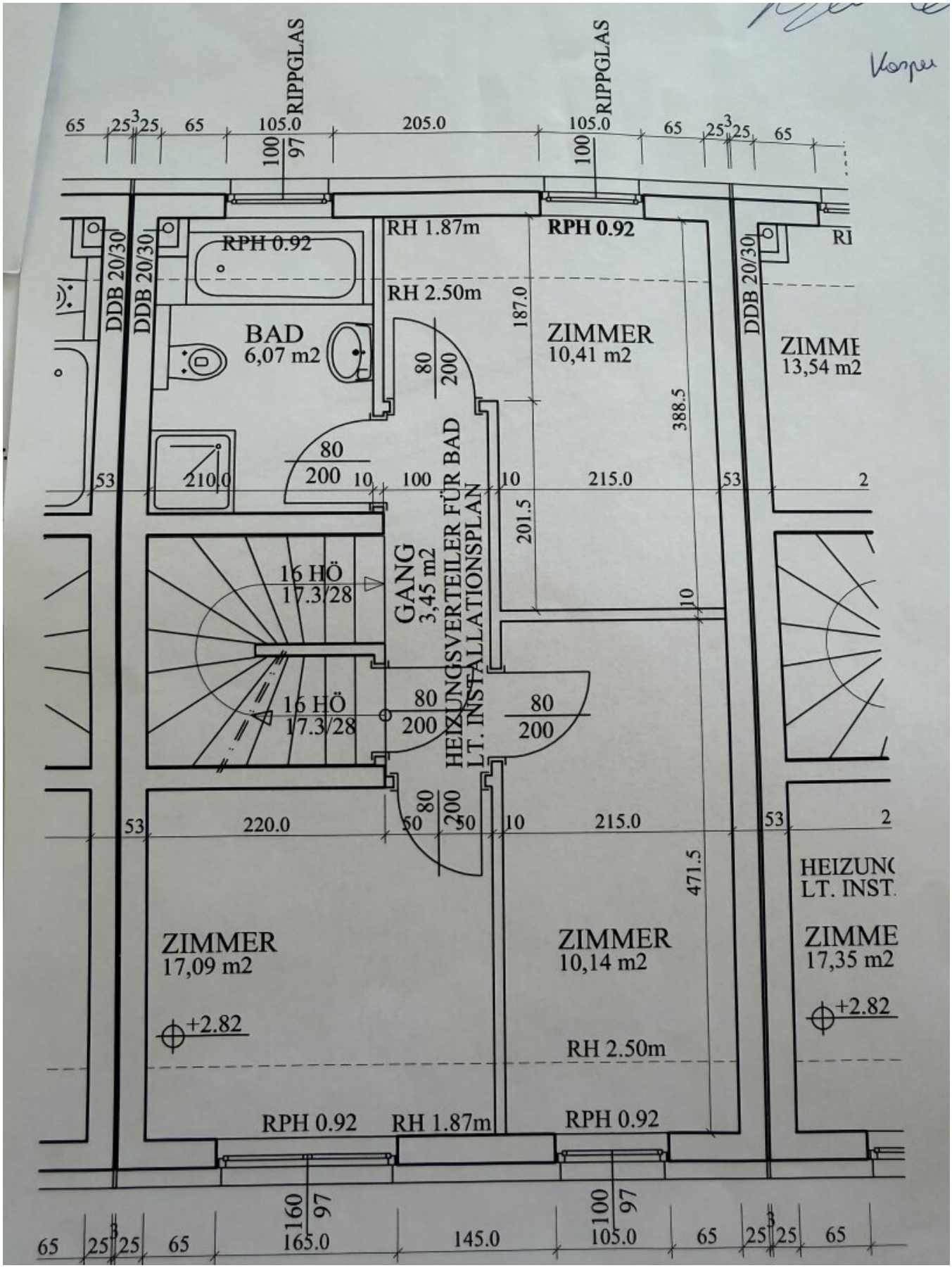

BURG
IMMO


BURG
IMMO


WOHNKÜCHE
31,50m2
+0.00
TERRASSE
FLIESEN
-0.03
WC
1,61 m2
VR
6,54 m2
AR
1,41 m2
GERÄTEAUFSTELLUNG
SIEHE KÜCHENPLAN
BETONSTIEGE
OHNE ABSENKUNG
14 HÖ
17.8/28
16 HÖ
17.3/28
BETONSTIEGE
4.0 cm ABGESENKT
RPH 1.18
DDB 20/30
220.0
325.0
165.0
85.0
165.0


ZIMMER
18,27 m2
+5.64
GPU
78/140
RH 1.50m
RH 2.40m
16 HÖ
17.3/28
BETONSTIEGE
OHNE ABSENKUNG
FIRST-PFETTE
RH 2.40m
RADIATOR
BRÜSTUNGSWAND
H=100cm
+5.67
RH 1.50m
BRANDABSCHNITT
4.0cm ABGESENKT
BRANDABSCHNITT
RPH 1.22
160
120
K
D.
37


RDS LR-200 EV PVC-H
RDS LR-200 EV PVC-H
RDS LR-100 EV HEIZU
RDS LR-100 EV HEIZU
RDS LR-100 EV KALT
RDS LR-200 EV PVC-H
RDS LR-100 EV HEIZ
800
5
125/40
LICHTSCHACHT
105.0
100
60
5 cm WÄRMEDÄMMUNG
DDB 15/25
RADIATOR
RPH 1.61
5
40
15
15
40
30
30
15
40
D
/M
WM
WM
KE
BETONSTIEGE
4.0 cm ABGESENKT
BETONSTIEGE
OHNE ABSENKUNG
VR
6,51 m2
-2.50
14 HÖ
17.8/28
80
200
BETONSTIEGE
4.0 cm ABGESENKT
53
195.0
100
10
240.0
53
KELLER
39,03 m2
OHNE ESTRICH OHNE DÄMMUNG
RAUMHÖHE 2.10m (NACH AUSBAU)
-2.66 (-2.50)
RADIATOR
RPH 1.61
6
30
15
SCHALSTEINW.
100
60
40
25
3
25
5 cm WÄRMEDÄMMUNG
545.0
25
3
25
493.0
105.0
243.0


RIPPGLAS
RIPPGLAS
65
25
3
25
65
105.0
205.0
105.0
65
25
3
25
65
100
97
100
RH 1.87m
RPH 0.92
RPH 0.92
RH 2.50m
DDB 20/30
DDB 20/30
DDB 20/30
BAD
6,07 m2
ZIMMER
10,41 m2
ZIMME
13,54 m2
187.0
388.5
80
200
80
200
210.0
53
10
100
10
215.0
53
2
201.5
10
16 HÖ
17.3/28
GANG
3,45 m2
HEIZUNGSVERTEILER FÜR BAD
LT. INSTALLATIONSPLAN
16 HÖ
17.3/28
80
200
80
200
80
200
53
220.0
50
50
10
215.0
53
2
471.5
HEIZUNG
LT. INST.
ZIMMER
17,09 m2
ZIMMER
10,14 m2
ZIMME
17,35 m2
+2.82
+2.82
RH 2.50m
RPH 0.92
RH 1.87m
RPH 0.92
160
97
100
97
65
25
3
25
65
165.0
145.0
105.0
65
25
3
25
65

Objektbeschreibung

Dieses **gepflegte Reihenmittelhaus** überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** auf mehreren Ebenen, moderne Ausstattung sowie einen liebevoll gestalteten Außenbereich. Die Kombination aus funktionalem Wohnkonzept, nachhaltiger Technik und hoher Lebensqualität macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien. Zur Immobilie gehören **zwei Stellplätze**, die komfortables und stressfreies Parken direkt beim Haus ermöglichen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender **Eingangsbereich**. Rechter Hand befinden sich ein **Gäste-WC mit Handwaschbecken** sowie ein **praktischer Abstellraum.** Geradeaus öffnet sich der Wohnbereich: Ein **lichtdurchflutetes, südseitig ausgerichtetes Wohnzimmer** (31,50m²) mit angrenzender Wohnküche bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum (ca. 1,41m²)
- Großzügiges Wohnzimmer mit Wohnküche (ca. 31,50m²)
- Direkter Zugang zur Terrasse (ca. 18m²) und zum Garten

Obergeschoss

Über die Treppe gelangen Sie in einen zentralen Flur, der alle Räume verbindet:

- Zimmer (ca. 17,09 m²) – ideal als Schlafzimmer
- Zimmer (ca. 10,41 m²) – perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer
- Zimmer (ca. 10,14 m²) – derzeit als Ankleide genutzt
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster

Dachgeschoss

Ein weiteres Highlight ist das lichtdurchflutete, klimatisierte Dachgeschoss:

- Großzügiger Raum (ca. 18,27 m²)
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Homeoffice, Gästezimmer, Schlafzimmer)

Keller

- Technik- und Waschraum
- Vorraum
- Hobbyraum
- Sauna – ideal für entspannte Wellnessmomente zuhause

Ausstattung & Highlights

- Südseitige Ausrichtung des Wohnbereichs
- Elektrische Jalousien im Wohnzimmer sowie in zwei Schlafzimmern
- Manuelle Jalousien im Dachgeschoss
- Parkettboden im Wohnbereich, Laminat in den Wohnräumen
- Fliesen in Sanitärbereichen, Vorraum und Abstellraum
- Photovoltaikanlage (ca. 7,86 kWp)
- 10 kWh Speicher inkl. Notstromversorgung
- Klimaanlage im Dachgeschoss

Außenbereich

Der kleine, aber fein gestaltete Garten bietet alles, was man für entspannte Stunden im Freien benötigt:

- Betonierte Terrasse mit Markise
- Pool für sommerliche Erfrischung
- Gartenhütte für zusätzlichen Stauraum
- Wasseranschluss im Garten

Dieses Reihenmittelhaus vereint durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und einen attraktiven Außenbereich zu einem stimmigen Gesamtpaket. Besonders hervorzuheben sind die nachhaltige Energieversorgung, die vielseitig nutzbaren Räume sowie die ruhige, dennoch gut angebundene Lage in Groß-Enzersdorf.

Virtueller Rundgang und Video folgen in Kürze.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freue uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap