

## Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten, Pool und Stellplätzen



**Objektnummer: 7419/259**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



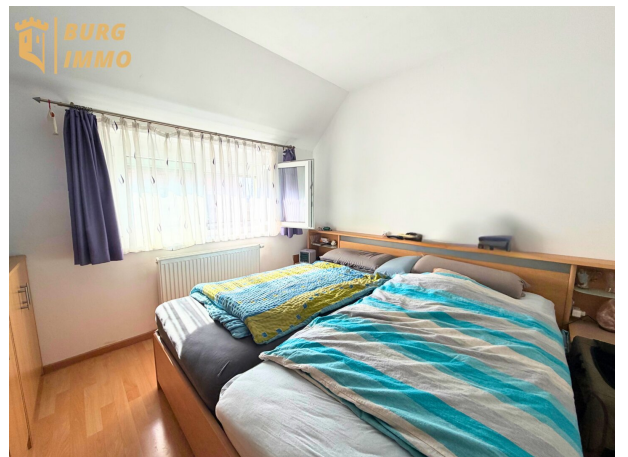
**BURG IMMO TEAM**



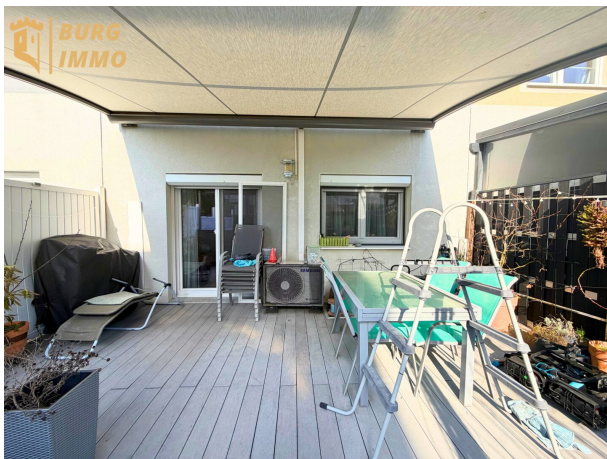
KI-bearbeitet



KI-bearbeitet

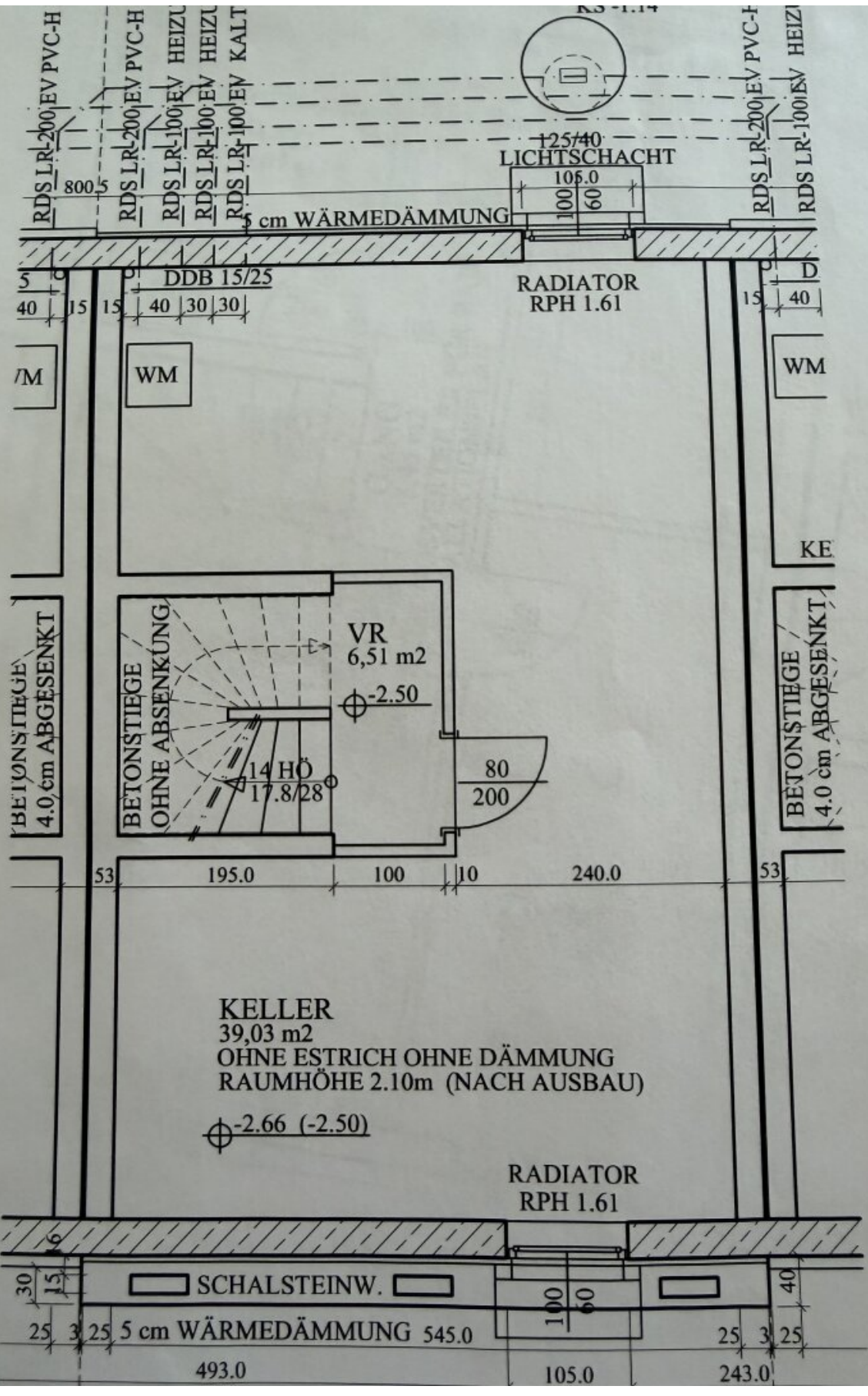




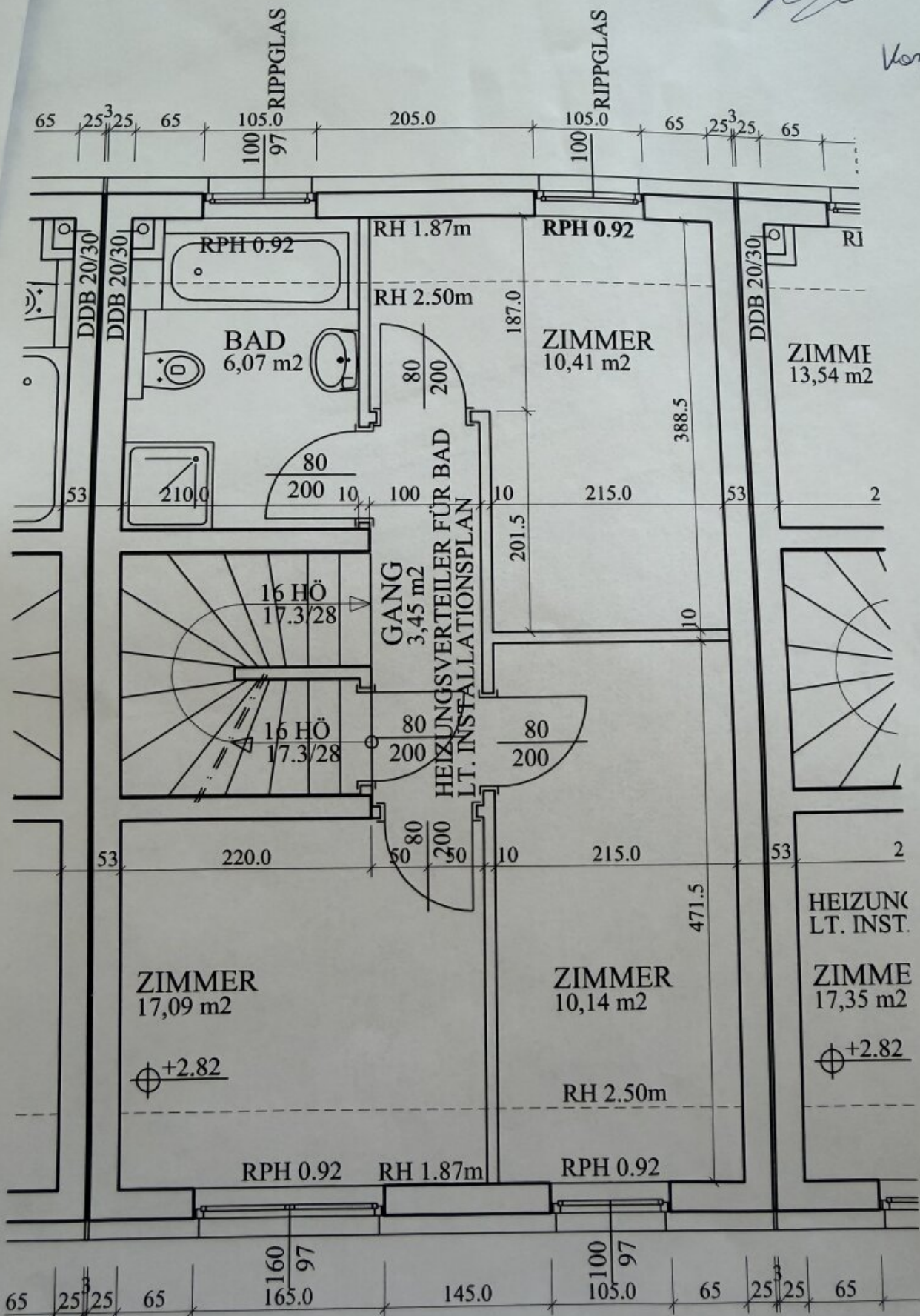








Körper



## 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** (31,50m<sup>2</sup>) 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. 1,41m<sup>2</sup>)
- Großzügiges Wohnzimmer mit Wohnküche (ca. 31,50m<sup>2</sup>)
- Direkter Zugang zur Terrasse (ca. 18m<sup>2</sup>) und zum Garten

#### Obergeschoss

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

- Zimmer (ca. 17,09 m<sup>2</sup>) – ideal als Schlafzimmer
- Zimmer (ca. 10,41 m<sup>2</sup>) – perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer
- Zimmer (ca. 10,14 m<sup>2</sup>) – 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 m<sup>2</sup>)
- 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 freuen 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