

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Gartenidylle und moderner Ausstattung | PV | Solar | Klima



**Objektnummer: 5223**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

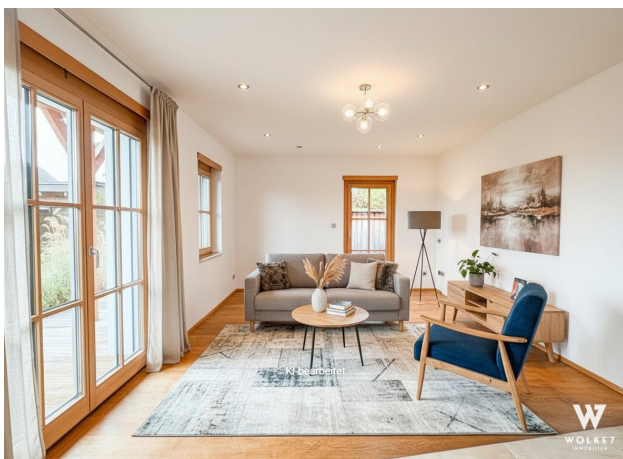
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	59,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	589.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marina Seirer**



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Mag. Marina Seirer  
☎ +43 660 12 500 13  
✉ m.seirer@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet

**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet

**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet

W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W





## Objektbeschreibung

Dieses **liebevoll gepflegte Einfamilienhaus** bietet eine **harmonische Kombination aus modernem Wohnkomfort, energieeffizienter Ausstattung und idyllischem Gartenambiente**. Am ruhigen Ortsrand von Groß-Enzersdorf **vereint das Haus moderne Technik mit behaglichem Wohngefühl**.

Auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus voll ausgebautem Keller und Dachboden entfaltet sich ein Raumangebot, das **Platz für Familie, Homeoffice und kreative Entfaltung** bietet. Große Fensterflächen (**Holz Alu Fenster von Josko**) sorgen für **viel Tageslicht**, während der gepflegte Garten zum Entspannen, Spielen oder gemütlichen Beisammensein einlädt.

Technisch überzeugt das Haus mit einer **Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung**, kontrollierter **Wohnraumlüftung, Photovoltaik** und **Solarthermie**. Ein **1000-Liter-Pufferspeicher** sorgt für effiziente Wärmeverteilung, ergänzt durch einen **Holzofen** mit Wärmetauscher.

### Key Facts:

- **Wohnfläche:** ca. 130m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- Großzügiger Wohnbereich mit anschließender Küche und Essbereich
- **Offener Kamin** im Wohnbereich
- **Bussystem** für Lichter und Jalousien
- **Fußbodenheizung** und **Wohnraumlüftung**
- Großes Bad mit Dusche und Badewanne und WC
- Gäste-WC

- Wäscheschacht

## **Raumaufteilung im Überblick**

### **Erdgeschoss**

- großzügiger Eingangsbereich
- weitläufiger Wohnbereich mit Küche- und Essbereich
- Abstellkammer
- Gäste-WC
- Zugang zu Terrasse und Garten

### **Obergeschoss**

- 2 großzügig südlich gerichtete Zimmer mit Zugang zum Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Einbauschränk
- 1 Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Stiegenaufgang in den voll ausgebauten Dachboden mit 2 Räumen

## Keller

- großzügiger Keller mit Tageslicht
- Waschküche mit Dusche
- Technikraum

## Lage:

Das Haus befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend** von Groß-Enzersdorf, eingebettet in ein **familienfreundliches Umfeld** mit **sehr guter Anbindung an Wien**. Die Wiener Linien (Buslinie 26A) sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung zur U2-Station *Seestadt*. Damit ist die Wiener Innenstadt ebenso gut erreichbar wie das gesamte Umfeld der Donaustadt.

Im nahen Umfeld stehen **zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs** zur Verfügung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie gemütliche Cafés und Lokale sorgen für eine **hervorragende Nahversorgung**. Auch die beliebte **griechische Taverne *Am Sachsengang*** liegt in unmittelbarer Nähe.

Besonders hervorzuheben ist die **Nähe zur Lobau** und zum **Nationalpark Donau-Auen** – einem der schönsten Naherholungsgebiete im Osten Wiens. Hier bieten sich ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und entspannte Stunden am Wasser. Die Kombination aus Naturidylle und Stadtnähe macht diese Lage besonders attraktiv.

**Diese Immobilie ist mehr als ein Objekt – sie ist ein Raum voller Möglichkeiten.**

**Ich begleite Sie mit Expertise, Stil und Feingefühl durch jeden Schritt – von der ersten Besichtigung bis zur letzten Entscheidung.**

## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 589.900,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

## ungefähre Kosten pro Jahr:

- Kanal, Grundsteuer: EUR 595,-
- Wasserbezug: EUR 270,- (abhängig vom Verbrauch)
- Müllabfuhr: EUR 192,-
- Rauchfangkehrer: EUR 79,-

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Mag. Marina Seirer**

Immobilienberaterin & Interior Designerin

? Mobil.: [+43 660 12 500 13](tel:+436601250013)

? E-Mail: [m.seirer@w7.immo](mailto:m.seirer@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <6.000m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap