

Charmantes 4-Zimmer Einfamilienhaus in Groß-Enzersdorf mit Terrasse und 2 Stellplätzen!



Erdgeschoß - Küchen \ Essbereich

Objektnummer: 6547/4247

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	173,21 €
USt.:	17,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld





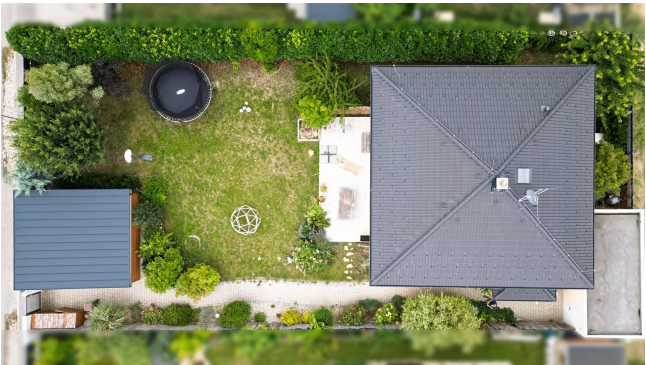














Fundamentplatte: EB02

- 20 cm Fundamentplatte
- Trennlage
- Rollierung

Dach: DA02

- 1,0cm EPDM-Folie
- 2,4cm Holzschalung
- 20 cm Sparren

Aussenwand: AW02

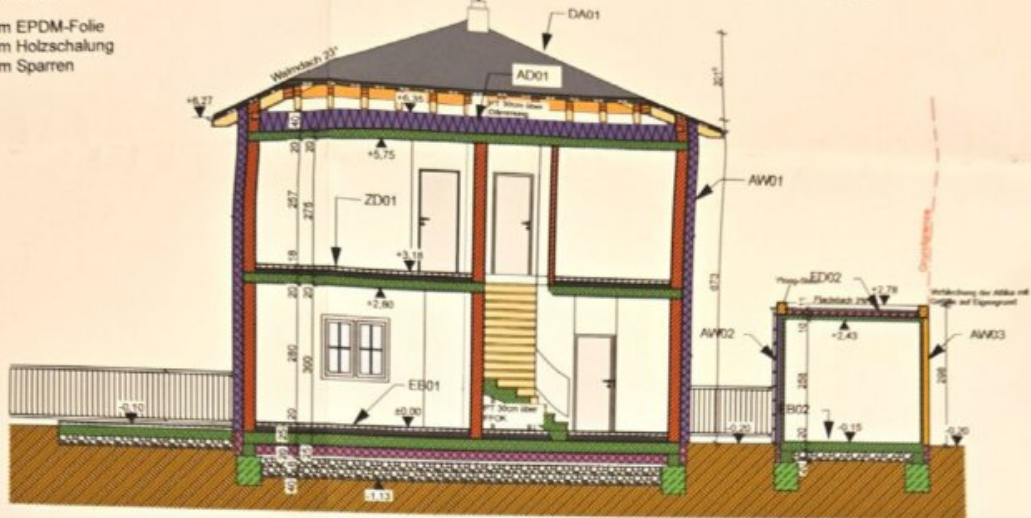
- 1,5 cm Kalk-Zementputz
- 7 cm Stahlbeton (A1, REI90)
- 10 cm EPS-F (E)
- Armierung und Dünnputz

Aussenwand: AW03

- 1,5 cm Kalk-Zementputz
- 7 cm Stahlbeton (A1, REI90)
- 10 cm Mineralwolle (A1)
- Armierung und Dünnputz

Flachdach: FD02

- 5 cm Kies
- 10 cm XPS
- 1,0 cm bituminöse Abdichtung
- 10 cm STB-Decke



Schnitt 1-1 M= 1:100

Fundamentplatte: EB01

- 2 cm Belag
- 6 cm Anhydritestrich
- Dampfbremse
- 3 cm Polystyrol EPS W25
- 9 cm Polystyrol EPS W25
- Polymerbitumen - Dichtungsbahn
- 25 cm Fundamentplatte
- Trennlage
- 20 cm XPS
- Trennlage
- 8 cm Sauberkeitsschicht
- Rollierung

Aussenwand: AW01

- 1,5 cm Kalk-Zementputz
- 25 cm Klimabloc Pichler
- Kleber
- 20 cm EPS-F Plus
- Armierung und Dünnputz

Zwischendecke: ZD01

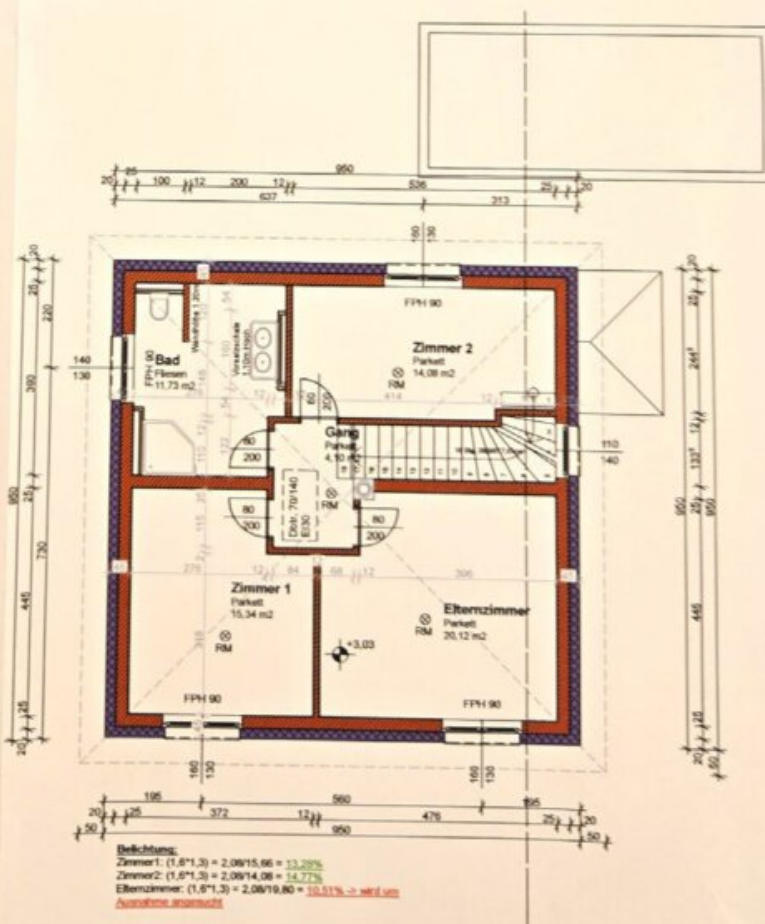
- 2 cm Belag
- 6 cm Anhydritestrich
- Dampfbremse PE
- 3 cm EPS-T 32/30
- 7 cm EPS W25
- 20 cm Stahlbetondecke
- Spachtelung

Decke zum Dachraum: AD01

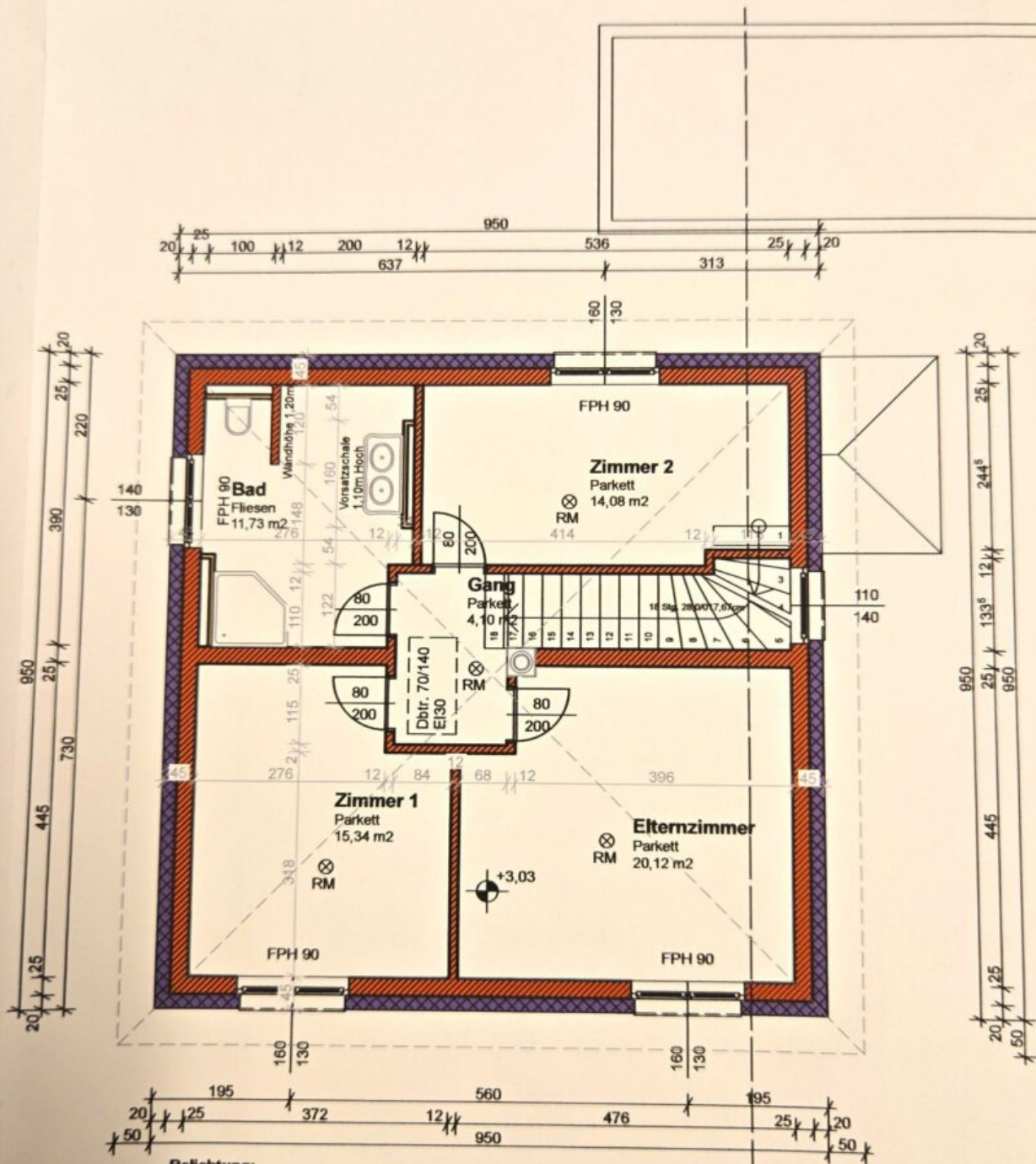
- 40 cm EPS W20
- Dampfbremse
- 20 cm Stahlbetondecke
- Spachtelung

Dach: DA01

- 2 cm Betondachstein
- 3 cm Montigelattung
- 5 cm Konterlattung
- Schalungsbahn
- 2,4cm Holzschalung
- 20 cm Sparren
- 2,4 cm Sparschalung



Obergeschoß M= 1:100



Belichtung:

Zimmer1: $(1,6 \cdot 1,3) = 2,08 / 15,66 = 13,28\%$

Zimmer2: $(1,6 \cdot 1,3) = 2,08 / 14,08 = 14,77\%$

Elternzimmer: $(1,6 \cdot 1,3) = 2,08 / 19,80 = 10,51\% \rightarrow$ wird um

Ausnahme angesucht

Obergeschoß M= 1:100

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- perfekte Kombination aus **Komfort** und **Stil** !
- **Wohnfläche von rund 136m²**, bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, WC, Abstellraum, Technikraum, Wohnküche

im Obergeschoß bestehend aus: Vorraum, Bad mit Dusche und WC, 3 Zimmer (zwischen 14m² - 20m²)
- rund **594 m² Grundstück**
- **Nebengebäude mit rund 21 m²**
- **Beheizung Warmwasseraufbereitung mittels Luft/Wasserwärmepumpe per Fußbodenheizung**
- manuelle Außenjalousien
- **Küchenausstattung inkl. Gerätschaften**
- **Bad, WC** ist ausgestattet

Verfügbar: nach Rücksprache

Der angegebene Kaufpreis ist ein Richtwert, welcher sich vorbehaltlich der Annahme

durch die Verkäufer nach oben hin verändern kann.

Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Einfamilienhaus wurde **2017 begonnen zu bauen** und **2018 fertiggestellt**.

Im Erdgeschoß steht Ihnen linkerhand der Stiegenaufgang ins Obergeschoß zur Verfügung, weiters in den Abstellraum sowie in die Wohnküche, von welcher Sie weiters in den Garten gelangen. Rechterhand steht Ihnen das WC zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in den Technikraum.

Im Obergeschoß angekommen, stehen Ihnen rechter und linker Hand insgesamt 3 Zimmer zur Verfügung. Weiters gelangen Sie in ein Bad mit Dusche und WC.

Abgerundet wird dieses tolle Haus mit einem rund 21m² großen **Nebengebäude** sowie einen **Doppelcarport**.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt über eine Luft/Wasserwärmepumpe, welches per Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Verkehrsanbindung:

- **L9 (Landesstraße 9)** führt direkt durch Neu-Oberhausen und verbindet den Ort mit:
 - **Groß-Enzersdorf** (ca. 5 Minuten)
 - **Wien (22. Bezirk – Donaustadt)** via **B3 / Donau Straße** oder **S2** (ca. 20–30 Minuten, je nach Verkehr)
- **S1 (Wiener Außenring Schnellstraße)** ist über die Auffahrt **Raasdorf/Süßenbrunn** (ca. 15 Minuten) erreichbar.
- Gute Verbindung zur **A23** (Südosttangente) und **A4 (Ostautobahn)** in Richtung Flughafen und Bratislava.

- **Buslinien der VOR (Verkehrsverbund Ost-Region):**
 - Linie **391**: Verbindung Groß-Enzersdorf – Wien (U2 Aspernstraße)
 - Linie **392**: Richtung Raasdorf / Wien Donauspital
 - Weitere Regionalbuslinien in Groß-Enzersdorf mit Umstiegsmöglichkeiten
- **Anbindung an die U-Bahn:**
 - U-Bahnlinie **U2** in **Wien Aspernstraße** oder **Seestadt** (ca. 15–20 Minuten mit dem Bus)
 - Von dort aus direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum (z. B. Schottentor in ca. 25–30 Minuten)
- **Bahnhof Raasdorf** (ca. 10 Minuten mit dem Auto):
 - S-Bahn-Verbindung **S80** nach **Wien Hauptbahnhof** und Richtung **Wiener Neustadt / Hütteldorf**
- **Flughafen Wien-Schwechat**: ca. 25–30 Minuten mit dem Auto über A4

Infrastruktur:

- **Nahversorgung in Groß-Enzersdorf** (ca. 5–10 Minuten):
 - Supermärkte: Billa, Lidl, Hofer, Spar
 - Apotheken, Drogerien (BIPA, DM)
 - Wochenmarkt mit regionalen Produkten
- **Größeres Einkaufszentrum:**
 - **G3 Shopping Resort Gerasdorf**: ca. 25 Minuten
 - **Donau Zentrum Wien**: ca. 25 Minuten

- **Ärzte im Ort und in Groß-Enzersdorf:** Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Fachärzte
- **Krankenhäuser in der Nähe:**
 - **Krankenhaus SMZ Ost / Donauspital** (Wien 22)
 - **Landeskrankenhaus Hainburg** (ca. 30 Minuten)
- **Kindergarten & Volksschule in Groß-Enzersdorf**
- **Mittelschule und Musikschule** in der Umgebung
- **Höhere Schulen** (AHS, BHS) im 22. Wiener Gemeindebezirk (z. B. Polgarstraße, De la Salle)
- **Nationalpark Donau-Auen:** unmittelbare Nähe, ideal für Erholung, Wandern und Radfahren
- **Lobau & Alte Donau:** Freizeitgebiete mit Naturbädern
- **Marchfeld-Schlösserstraße** mit Schloss Orth, Schloss Eckartsau, Schloss Hof

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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