

## Modernes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten & Wohlfühlcharakter | PV | Solar | Klima | Garage



**Objektnummer: 5368**

**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



**Bennet Varughese**



# SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Bennet Varughese**

 **+43 664 3837 374**

 **b.varughese@w7.immo**



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**







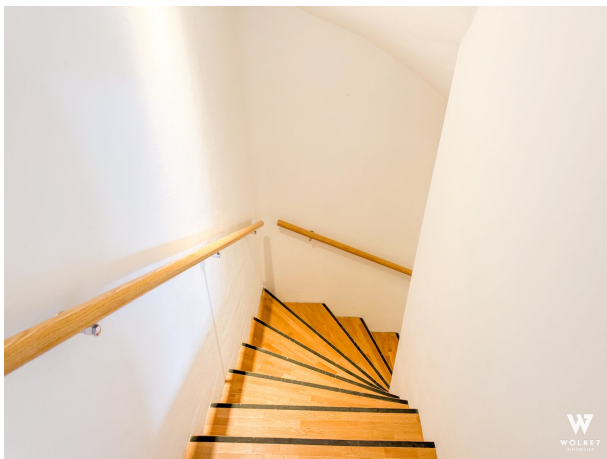








W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## 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>
- **4 Zimmer**
- Großzügiger Wohnbereich mit anschließender Küche und Essbereich
- **Offener Kamin** im Wohnbereich
- **Bussystem** für Lichter und Jalousien
- **Fußbodenheizung** (auch im Keller) und **Wohnraumlüftung**
- **Solarthermie**
- **PV-Anlage**

- **Hausbrunnen mit elektrischer Pumpe**
- **Luftwärmepumpe**
- **Wäscheschacht** (führt vom Obergeschoss bis in den Keller)
- **Ausgebauter Dachboden**
- **Keller**
- **Garage mit elektrischem Tor**

## **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
- Aufgang in den voll ausgebauten Dachboden mit 2 Räumen

## **Keller**

- großzügiger Keller mit Tageslicht
- Waschküche mit Dusche
- Arbeitszimmer
- Sportraum
- Technikraum

Hier ist eine strukturierte Lagebeschreibung in Stichpunkten für dein Inserat:

## **Lage & Infrastruktur:**

- Öffentliche Anbindung: Buslinie 550 (Richtung Wien Aspernstraße) in ca. 6 Gehminuten erreichbar
- Schulen in unmittelbarer Nähe:
  - Mittelschule & Polytechnische Schule Groß-Enzersdorf ca. 10 Gehminuten
  - Volksschule Groß-Enzersdorf ca. 13 Minuten (inklusive Gehweg und Bus 550)
  - Gymnasium Groß-Enzersdorf ca. 15 Minuten (inklusive Gehweg und Bus 550)

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- Lidl ca. 11 Gehminuten bzw. 1 Autominute entfernt
- Billa, Geier Bäckerei & Frischemarkt Groß-Enzersdorf ca. 12 Gehminuten bzw. 2 Autominuten
- Eurospar, Billa Plus, Penny & Müller in ca. 3 Autominuten erreichbar

### **Freizeit & Erholung:**

- Autokino Wien in ca. 5 Autominuten erreichbar
- Donau-Oder-Kanal III ca. 9 Gehminuten entfernt
- Tenniscenter Groß-Enzersdorf ca. 13 Gehminuten bzw. 2 Autominuten
- Ideale Lage nahe Lobau und Nationalpark Donau-Auen – perfektes Naherholungsgebiet

### **? 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)**

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@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