

## **Nahe Gießhübl! Gepflegtes Familientraumhaus mit großem Garten**



**Objektnummer: 561**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	129,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	756,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	93,61 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalergasse 13/11  
1080 Wien

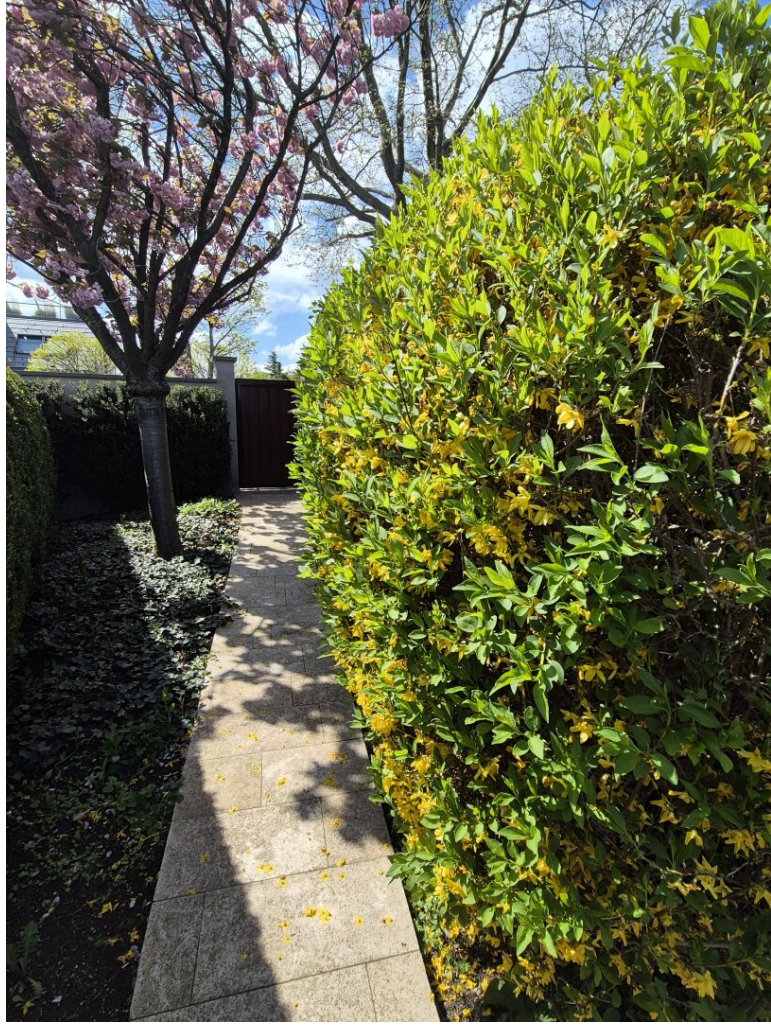
T +43 664 2212 197

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

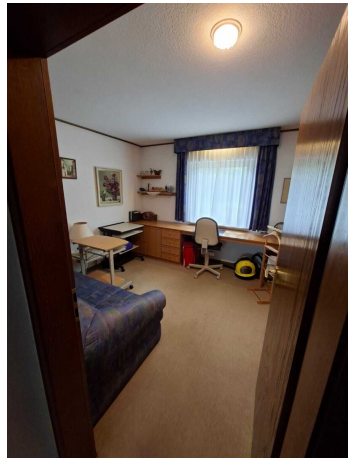






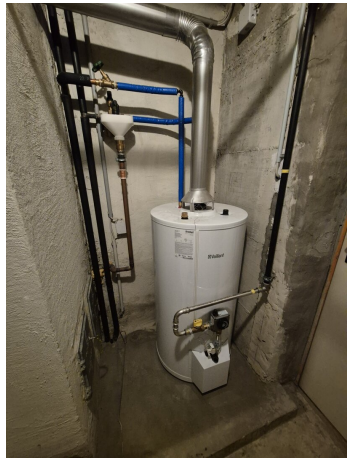








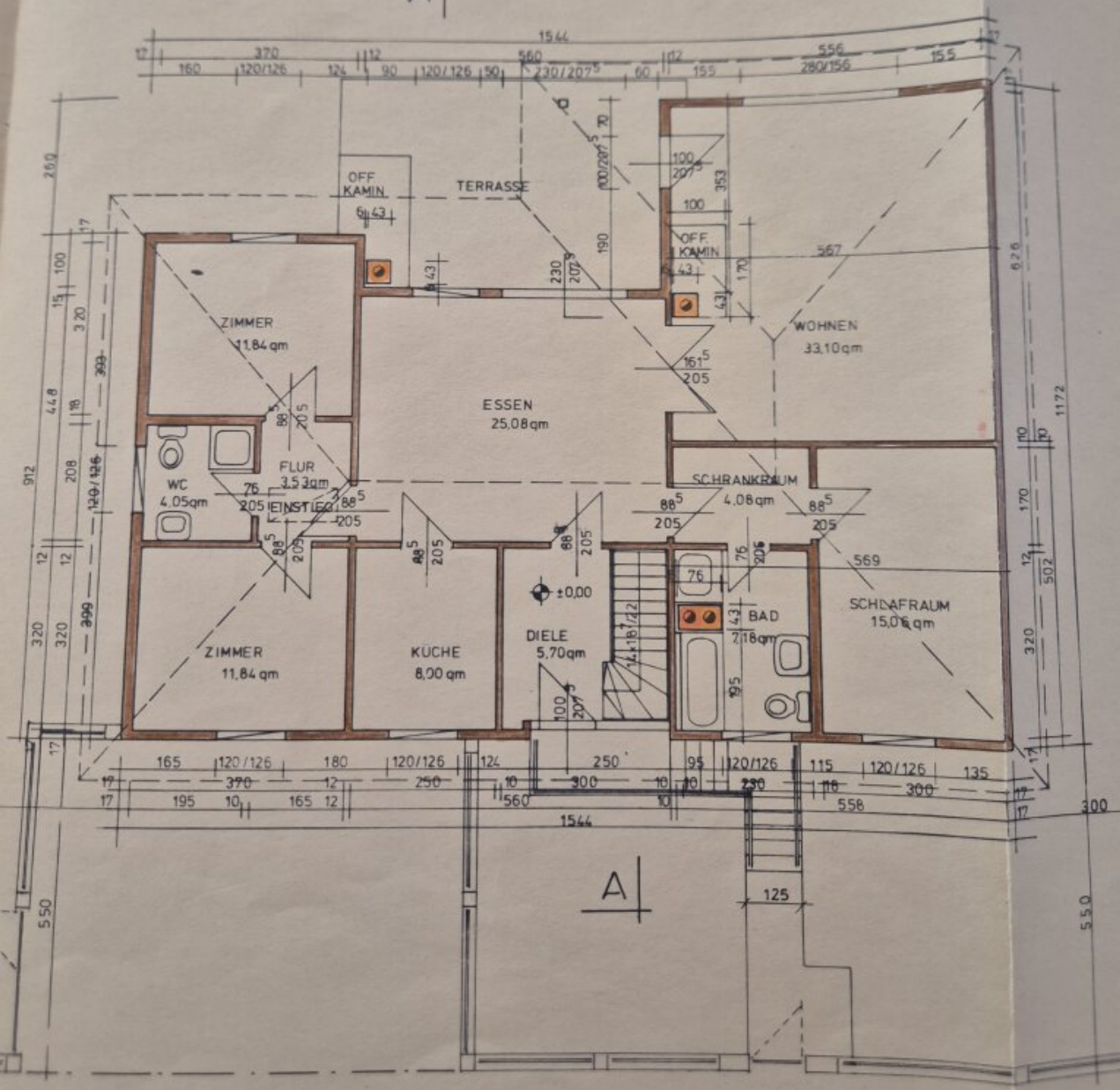






# ERDGESCHOSS

A





## Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus mit 2 Bädern, 3 Schlafzimmer und großzügigem Wohn-Essbereich wurde 1981 in Fertigteilm Bauweise errichtet. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Doppelgarage mit ausreichend Platz für 2 PKWs nebeneinander. Der Keller bietet die Möglichkeit des Ausbaues als Wellness- und Erholungszone, auch ein zusätzliches Home Office mit Tageslicht könnte eingerichtet werden.

Die gute Ausstattung umfasst die Einbaumöblierung, eine gut ausgestattete Küche unter anderem mit Pyrolyse Kombi Gerät, eine Alarmanlage für die Sicherheit, Beschattung der Fenster durch Rollos, eine Zentralstaubsaugeranlage, einen Innenkamin für lauschige Abende, einen Aussengriller für gemütliche Familienessen auf der Terrasse um auch den schönen Garten genießen zu können.

Es ist eine Gaskombiheizung mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung sowie als Alternative eine Holzheizung verbaut um je nach Rohstoffpreisen kosteneffektiv heizen zu können.

Haus und Garten wurden von den Eigentümern stets geeght und gepflegt, daher erwirbt der Käufer ein gut erhaltenes Eigenheim.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage zu dem gepflegten Familienhaus.

Bitte beachten Sie bei Anfragen Ihre Telefonnummer und Wohnadresse anzugeben, ab und an landen unsere Antwort E-Mails im Spam-Ordner, daher bitte diesen ebenfalls auf Antwort E-Mails durchsehen.

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap