

**Eckhaus nahe der Lobau – 117 m<sup>2</sup> Doppelhaushälfte mit  
166 m<sup>2</sup> Garten, Keller & Wärmepumpe**



**Objektnummer: 129**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus - Reiheneckhaus |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 2301 Groß-Enzersdorf |
| Baujahr:                      | 2021                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Möbliert:                     | Teil                 |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 117,54 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Stellplätze:                  | 2                    |
| Garten:                       | 158,00 m²            |
| Keller:                       | 67,56 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68              |
| Kaufpreis:                    | 599.000,00 €         |
| Kaufpreis / m²:               | 5.096,14 €           |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Christopher Marton











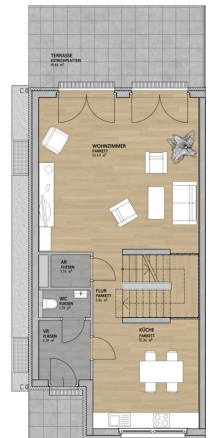


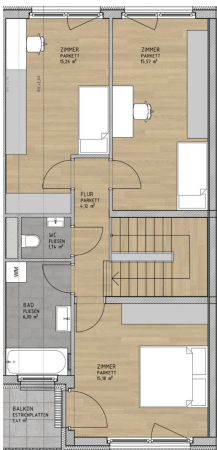














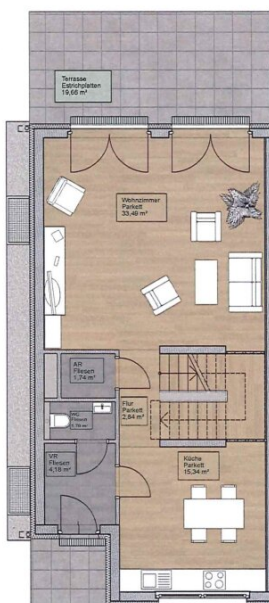
**DOPPELHAUSANLAGE**  
Unterfeldgasse 16-22a  
2301 Groß-Enzersdorf

**DHH 9 / Unterfeldgasse 20/2**

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche EG und OG | 117,54 m <sup>2</sup> |
| Terrasse EG              | 19,66 m <sup>2</sup>  |
| Balkon OG                | 3,41 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche KG            | 67,56 m <sup>2</sup>  |
| Garten                   | 158,00 m <sup>2</sup> |

0 1 2 3 4 5

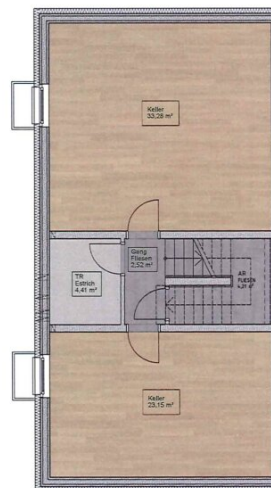
IRRTUM & ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN  
EINRICHTUNGSVORSCHLAG SYMBOLISCH  
BEI DEN FLÄCHENANGABEN HANDELT  
ES SICH UM CIRCA-MASS



**ERDGESCHOSS**



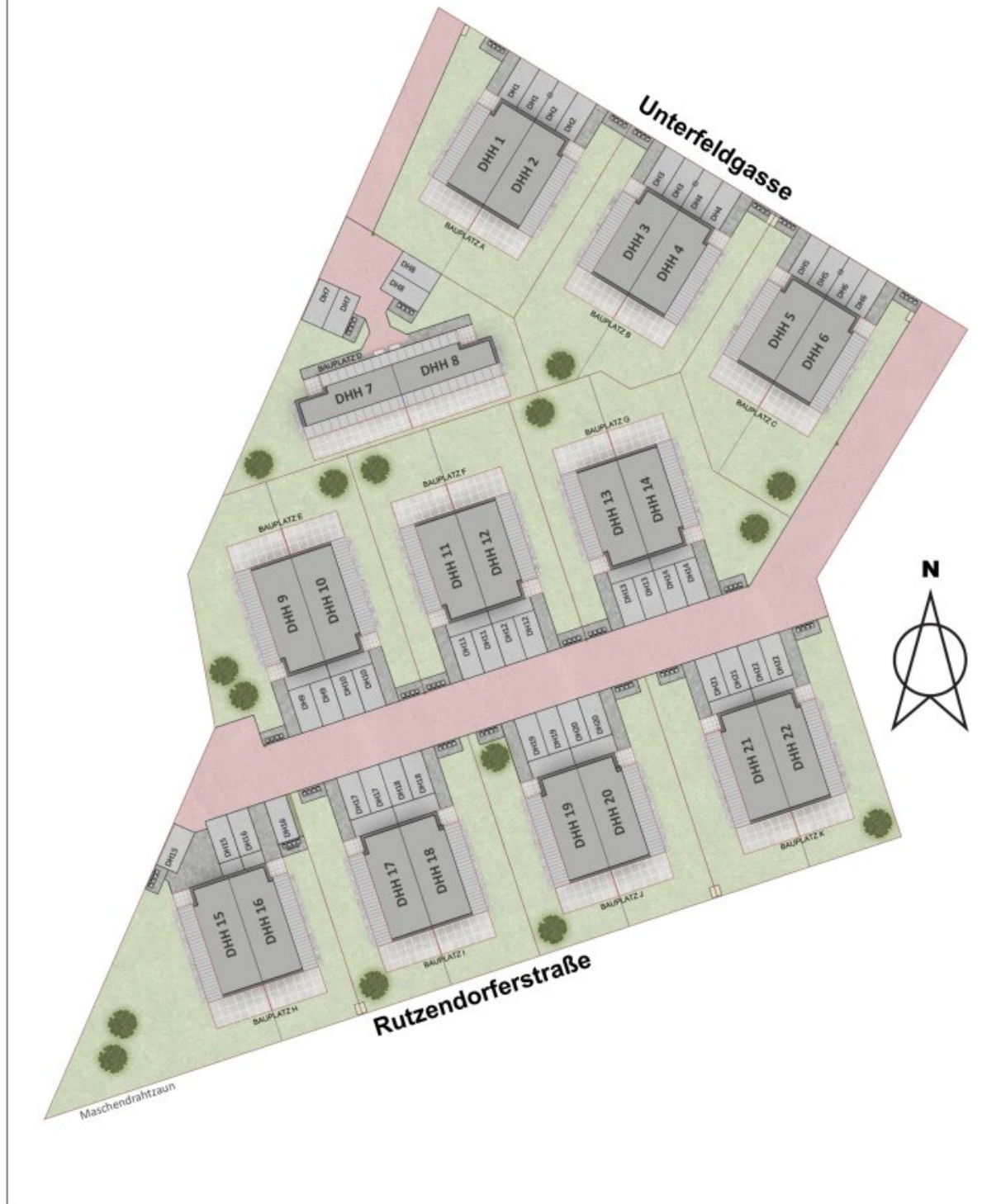
**OBERGESCHOSS**



**KELLERGESCHOSS**

# LAGEPLAN

DOPPELHAUSANLAGE  
Unterfeldgasse 16-22a  
2301 Groß-Enzersdorf





## Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte (**Baujahr 2021**) eignet sich ideal für **Familien**, die viel Platz, einen großen eigenen Garten und eine ruhige Lage nahe der Natur – und dennoch nahe an Wien – suchen.

Als **westseitiges Eckhaus** genießt das Objekt einen besonders großzügigen **Eigengarten von rund 166 m²** mit **Nachmittags- und Abendsonne**. Auf rund **117 m² Wohnfläche** verteilen sich zwei Wohnebenen, ergänzt durch einen **voll ausgebauten Keller (ca. 67 m²)**. Im Erdgeschoss liegt ein großzügiger, **offener Wohn-/Essbereich** (Wohnzimmer ca. 30 m²) mit angrenzender Küche und direktem Zugang zu **Terrasse und Garten**; Vorraum und Gäste-WC ergänzen die Ebene. Im Obergeschoss befinden sich **drei Zimmer** (ca. 15 m², 14 m² und 14 m²), ein **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie ein **Balkon**. Der Keller bietet **zwei weitere nutzbare Räume** (ca. 23 m² und 30 m²) plus Technik- und Abstellraum – ideal als Hobby-, Arbeits- oder Fitnessraum.

### Ausstattungs-Highlights:

- **Doppelhaushälfte (Eckhaus West)**, Baujahr 2021, **massive Bauweise**
- ca. **117,54 m² Wohnfläche** zzgl. voll ausgebautem **Keller (ca. 67,56 m²)**
- **Großer Eigengarten ca. 166 m²**, Terrasse 19,66 m², Balkon 3,41 m²
- **4 Zimmer** (Wohnzimmer + 3 Zimmer), Badezimmer und **zwei separate WCs**
- **Luft-Wärmepumpe** mit **Fußbodenheizung** im gesamten Haus
- **Eichenparkett** in den Wohnräumen, großformatiges **Feinsteinzeug** in Sanitär/Vorraum
- **Elektrische Rollläden** in allen Räumen
- **Zwei eigene Parkplätze** an verkehrsberuhigter Spielstraße

Eine durchdachte, familiengerechte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage – **Natur vor der Tür und Wien in kurzer Distanz.**

**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://seraphar.service.immo/registrieren/de) - <https://seraphar.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <8.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap