

**Wo Wien endet und Lebensqualität beginnt -
Freistehendes Einfamilienhaus zwischen
Donau-Oder-Kanal, Lobau und Wien**



Objektnummer: 5675/578

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	108,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	538.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien











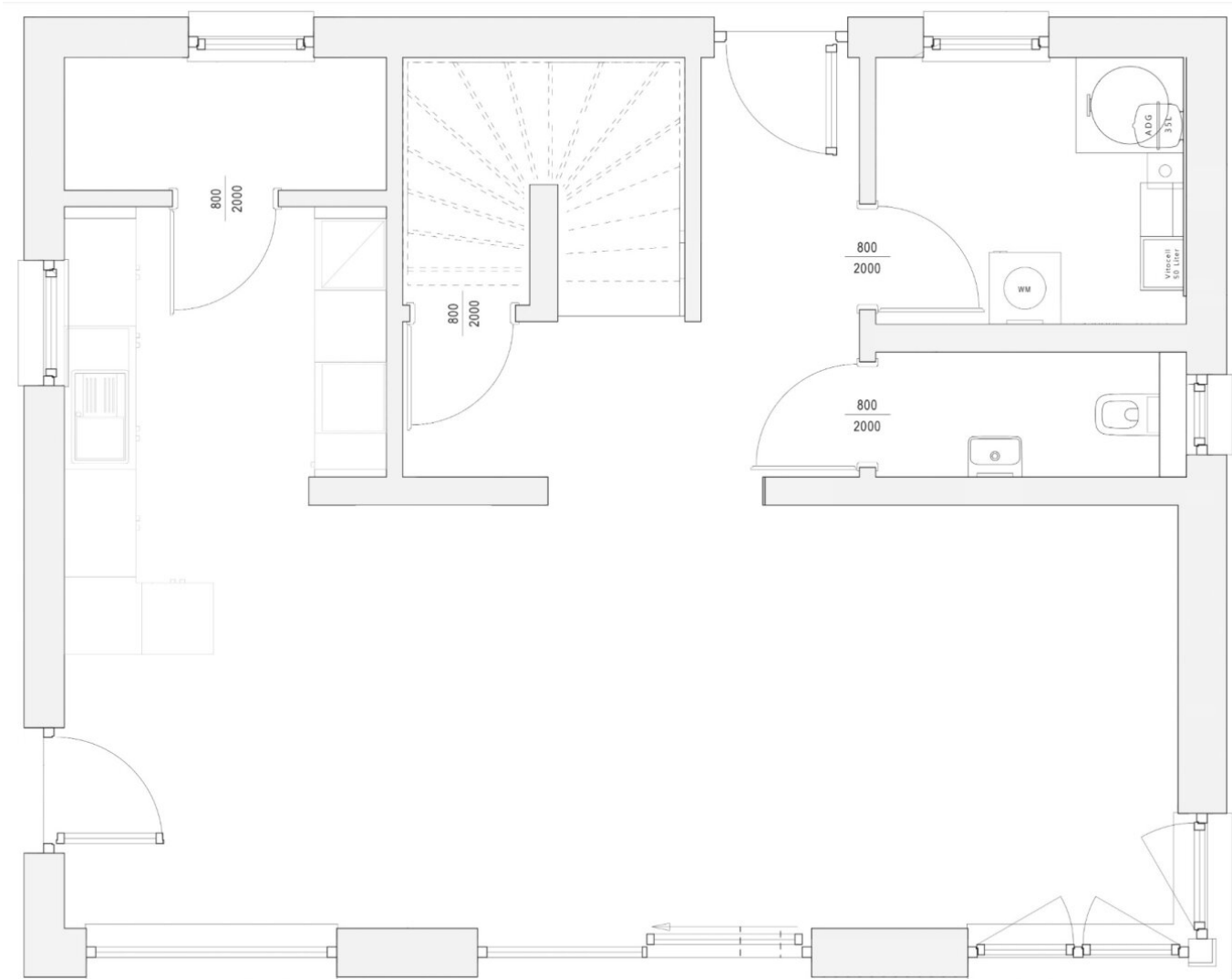


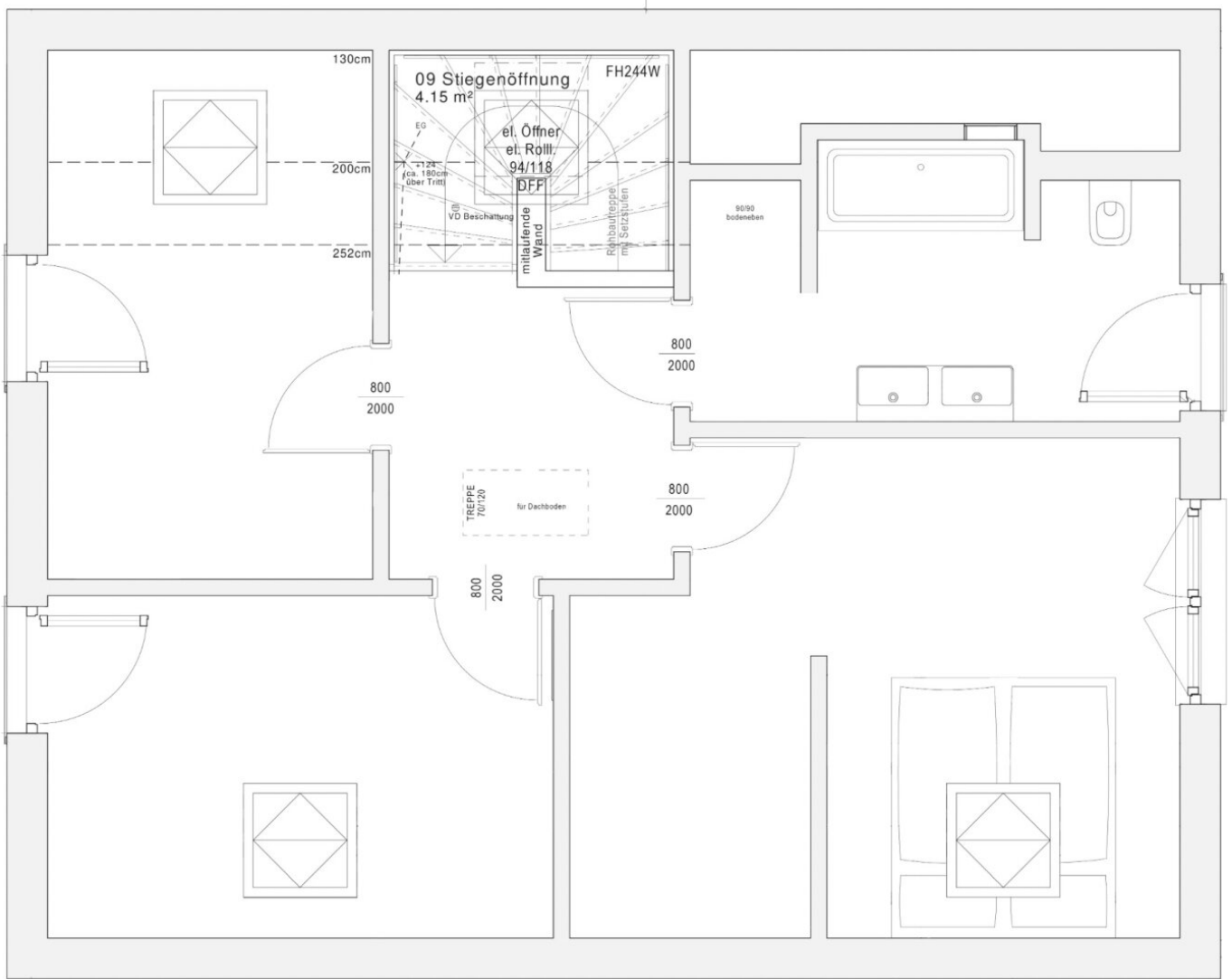












Objektbeschreibung

Wo Wien endet und Lebensqualität beginnt.

Freistehendes Einfamilienhaus zwischen Donau-Oder-Kanal, Lobau und Wien

Es gibt Orte, die nicht durch Hektik beeindrucken, sondern durch Ruhe.

Orte, an denen der Tag mit einem Spaziergang entlang des Donau-Oder-Kanals beginnt, Kinder unbeschwert in einer ruhigen Sackgasse spielen und Wien dennoch nur wenige Fahrminuten entfernt liegt.

Genau dieses Lebensgefühl erwartet Sie in Neu-Oberhausen, einem der begehrtesten Stadtteile von Groß-Enzersdorf.

Das 2024 errichtete Einfamilienhaus verbindet moderne Architektur, hochwertige Bauqualität und energieeffizientes Wohnen mit einer Lage, die heute immer seltener zu finden ist. Nach einer Erstvermietung gelangt die Liegenschaft nun in einem **nahezu neuwertigen Zustand** zum Verkauf und bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, ohne Bauphase oder aufwendige Adaptierungen direkt in ein hochwertiges Zuhause einzuziehen.

Das baugleiche Einfamilienhaus auf dem hinteren Grundstück wurde bereits erfolgreich an seine neuen Eigentümer übergeben.

Ein Zuhause, das mit Licht geplant wurde

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus ein Gefühl von Offenheit und Großzügigkeit.

Die klare Architektur verzichtet bewusst auf unnötige Flächen und lenkt den Blick unmittelbar in den Wohnbereich. Großzügige Fensterelemente holen das Tageslicht tief ins Haus und schaffen bereits im Eingangsbereich eine freundliche, helle Atmosphäre.

Jeder Raum wirkt durchdacht, funktional und gleichzeitig wohnlich – genau jene Eigenschaften, die modernes Familienleben heute verlangt.

Die hochwertige Holzterasse fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreicht gemeinsam mit dem warmen Echtholz-Dielenparkett den hochwertigen Charakter des Hauses.

Das Herzstück – Wohnen mit Blick ins Grüne

Wenige Schritte später öffnet sich der Mittelpunkt des Hauses.

Der rund **40 m² große Wohn- und Essbereich** beeindruckt weniger durch spektakuläre Architektur als vielmehr durch seine außergewöhnliche Wohnqualität.

Großflächige Verglasungen lassen Innen- und Außenraum nahezu ineinander übergehen. Die Sonne begleitet den Raum über den gesamten Tag und verleiht dem hochwertigen Eichenparkett eine angenehme Wärme.

Hier entstehen jene Momente, die ein Zuhause ausmachen.

Gemeinsame Abendessen am großen Esstisch.

Ein gemütlicher Sonntag auf dem Sofa.

Kinder, die vom Garten direkt ins Wohnzimmer laufen.

Oder Freunde, die an einem Sommerabend bei geöffneten Terrassentüren zusammensitzen.

Die offen geplante Küche fügt sich selbstverständlich in dieses Wohnkonzept ein. Ergänzt durch eine praktische Speis entstehen kurze Wege, großzügige Arbeitsflächen und ausreichend Stauraum für den Alltag.

Die im Exposé dargestellten Einrichtungsvorschläge vermitteln eindrucksvoll, welches Potenzial dieser Wohnbereich entfalten kann und zeigen, wie harmonisch sich modernes Interior Design mit der klaren Architektur des Hauses verbindet.

Wohnen endet hier nicht an der Terrassentüre

Sobald sich die großen Glasflächen öffnen, erweitert sich der Wohnraum ganz selbstverständlich ins Freie.

Die rund **16 m² große Terrasse mit Pergola** bildet den Mittelpunkt des Gartens und schafft einen geschützten Platz für Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage oder lange Sommerabende mit Familie und Freunden.

Der rund **106 m² große Eigengarten** bietet ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Genießen.

Durch die freistehende Bebauung und die ruhige Sackgassenlage entsteht dabei ein Maß an Privatsphäre, das in Stadtnähe längst keine Selbstverständlichkeit mehr ist.

Hier hört man keine Hauptstraße.

Hier bestimmt nicht Verkehr den Alltag.

Hier bestimmen Ruhe, Vogelgezwitscher und die Natur den Rhythmus des Tages.

Ein Obergeschoss zum Ankommen

Über die elegante Holztreppe gelangt man in den privaten Rückzugsbereich des Hauses.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als Elternschlafzimmer mit Walk-in-Kleiderschrank, Kinderzimmer, Gästezimmer oder modernes Homeoffice.

Die Dachflächenfenster lassen viel Tageslicht herein und verleihen den Räumen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Besonders praktisch präsentiert sich der direkt angrenzende Schrankraum an das Masterbedroom, der zusätzlichen Stauraum schafft und den Elternbereich funktional ergänzt.

Auch hier vermitteln die visualisierten Einrichtungsvorschläge ein stimmiges Bild davon, wie wohnlich und hochwertig sich die Räume gestalten lassen.

Hochwertige Ausstattung bis ins Detail

Qualität zeigt sich nicht nur in der Architektur, sondern vor allem in den Details.

Edler Echtholz-Dielenparkett sorgt in den Wohnräumen für eine warme Atmosphäre, während großformatiges Feinsteinzeug den Sanitärbereichen eine zeitlose Eleganz verleiht.

Im Badezimmer treffen hochwertige Sanitärobjekte von **Villeroy & Boch** auf Armaturen von **Grohe**. Badewanne, bodengleiche Dusche sowie das großzügige Fenster schaffen einen Raum, der Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet.

Technisch überzeugt das Haus ebenso.

Die moderne **Viessmann Luftwärmepumpe** versorgt die Fußbodenheizung effizient mit Energie und sorgt gemeinsam mit dem ausgezeichneten Energiestandard für dauerhaft niedrige Betriebskosten.

Mit einem **HWB von 34,8 kWh/m²a** sowie einem **fGEE von 0,60** erfüllt die Liegenschaft höchste Anforderungen an zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen.

Raum für Staumöglichkeiten

Neben der bestehenden Wohnfläche bietet auch der vorbereitete Rohdachboden zusätzliches Potenzial.

Mit rund **50 m²** in verringerter Raumhöhe im Rahmen der gegebenheiten des Satteldaches eröffnet sich zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, weiteren Stauraum zu schaffen.

Lage – Natur vor der Haustüre, Wien in unmittelbarer Nähe

Neu-Oberhausen:

Nur wenige Schritte trennen die Liegenschaft vom Donau-Oder-Kanal. Von hier führen Spazier- und Radwege direkt in die Lobau und den Nationalpark Donau-Auen – eines der schönsten Naherholungsgebiete der Ostregion.

Ob morgendliche Laufrunde, Fahrradtour oder entspannter Spaziergang am Wasser – die Natur beginnt hier praktisch vor der eigenen Haustüre.

Gleichzeitig profitieren zukünftige Eigentümer von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Nahversorger, Gastronomie sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in kurzer Distanz und machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Erreichbarkeit

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen in die Stadt.

In wenigen Minuten erreichen Sie:

- Donau-Oder-Kanal
- Lobau & Nationalpark Donau-Auen
- Zentrum Groß-Enzersdorf
- Kindergärten und Schulen
- Supermärkte und Nahversorger

- Ärzte und Apotheken

Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle nur ca. **250 m** entfernt
- direkte Verbindung zur **U2 Aspernstraße**
- Wiener Stadtgrenze in rund **5 Fahrminuten**
- Flughafen Wien rasch erreichbar
- schnelle Anbindung an **A23, A4** und **S1**

Eckdaten

Kaufpreis: EUR 538.700,-

Wohnflächen

- Wohnfläche: ca. **124,95 m²**
- Rohdachboden als Lagerfläche: ca. **50 m²**
- Terrasse: ca. **16 m²**
- Garten: ca. **106 m²**

Allgemein

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 2024
- Nahezu neuwertiger Zustand
- Sofort verfügbar
- ELK-Holzfertigteilbauweise
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung, 3 Fach verglaste Fenster mit elektronischen Aussenjalousien
- 2 PKW-Stellplätze
- HWB **34,8 kWh/m²a**
- fGEE **0,60 (A+)**

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Diele – **8,06 m²**
- Wohn- & Essbereich – **31,95 m²**
- Küche – **8,43 m²**

- Speis – **3,01 m²**
- Abstellraum – **4,69 m²**
- WC – **2,44 m²**
- Technikraum – **5,81 m²**

Obergeschoss

- Flur – **6,05 m²**
- Schlafzimmer – **13,70 m²**
- Zimmer – **11,93 m²**
- Zimmer – **11,61 m²**
- Schrankraum – **5,70 m²**
- Badezimmer – **8,52 m²**
- Dachboden

Besonderheiten auf einen Blick

- Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgasse
- 2024 errichtet, nahezu neuwertiger Zustand

- Wenige Schritte zum Donau-Oder-Kanal
- Lobau & Nationalpark Donau-Auen unmittelbar erreichbar
- Hochwertige ELK-Holzfertigteilbauweise
- Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich
- Echtholz-Dielenparkett
- Großformatiges Feinsteinzeug
- Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Armaturen von Grohe
- Viessmann Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Sonnige Terrasse und Eigengarten
- Zwei private Stellplätze
- Hervorragende Anbindung an Wien

Ihr neues Zuhause wartet bereits.

Manche Immobilien überzeugen durch Zahlen.

Andere durch ihre Architektur.

Dieses Haus überzeugt vor allem durch das Gefühl, das entsteht, sobald man ankommt.

Die Ruhe der Umgebung, die Helligkeit der Räume, der eigene Garten und die unmittelbare Nähe zu Donau-Oder-Kanal, Lobau und Wien schaffen einen Ort, der den Alltag entschleunigt und gleichzeitig alle Möglichkeiten einer modernen Lebensweise offenlässt.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich. Vielleicht beginnt genau hier Ihr nächstes Kapitel.

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <6.500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap