Tolle Doppelhaushälfte im Grünen - nahe Wien, sehr ruhige Lage!



Hausansicht Bild 1

Objektnummer: 1662/3217

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	550,00 m²
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz Aichinger

REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien

T +43 676 444 99 44

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



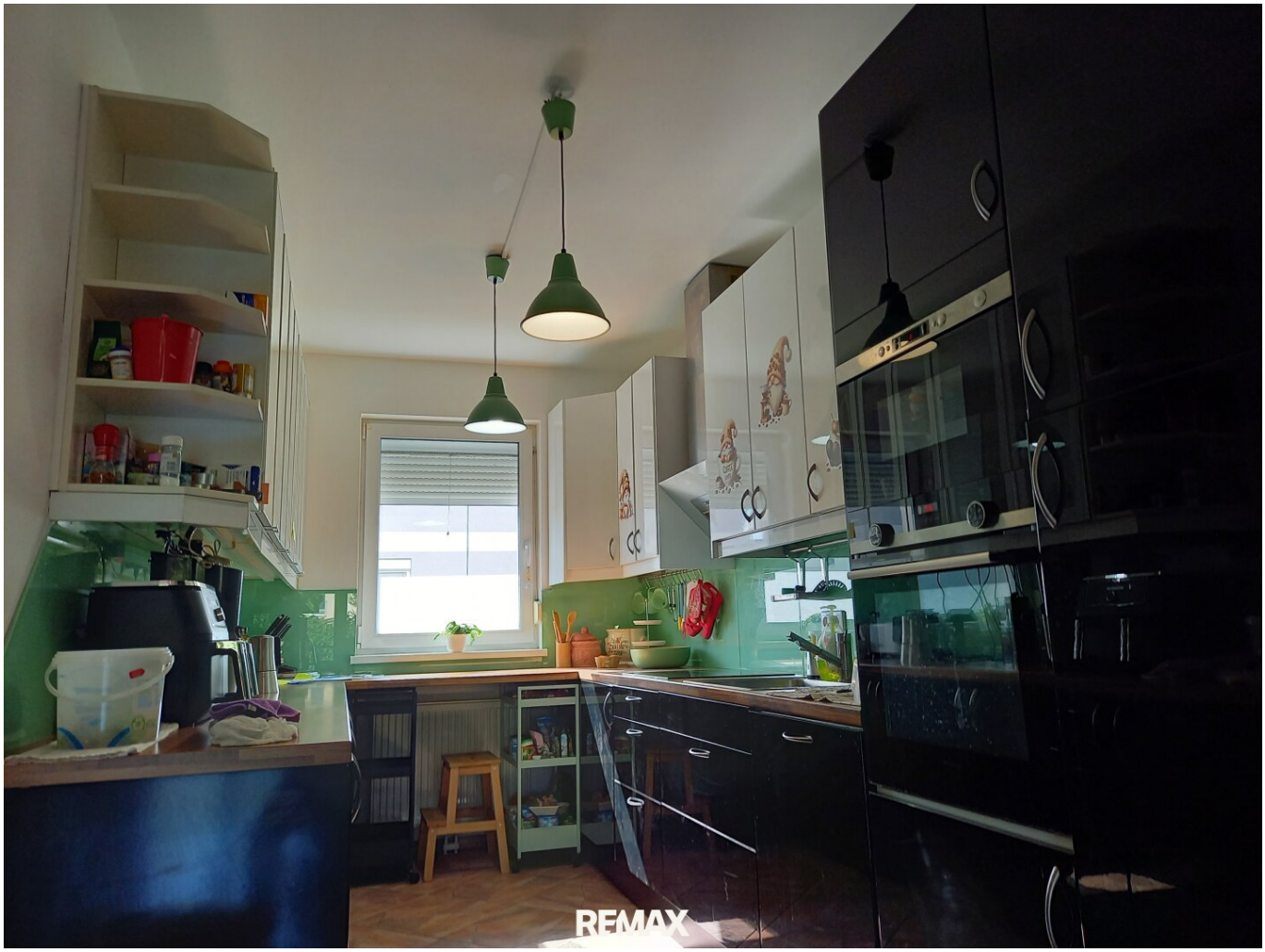





THULE
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


ESPAÑA
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

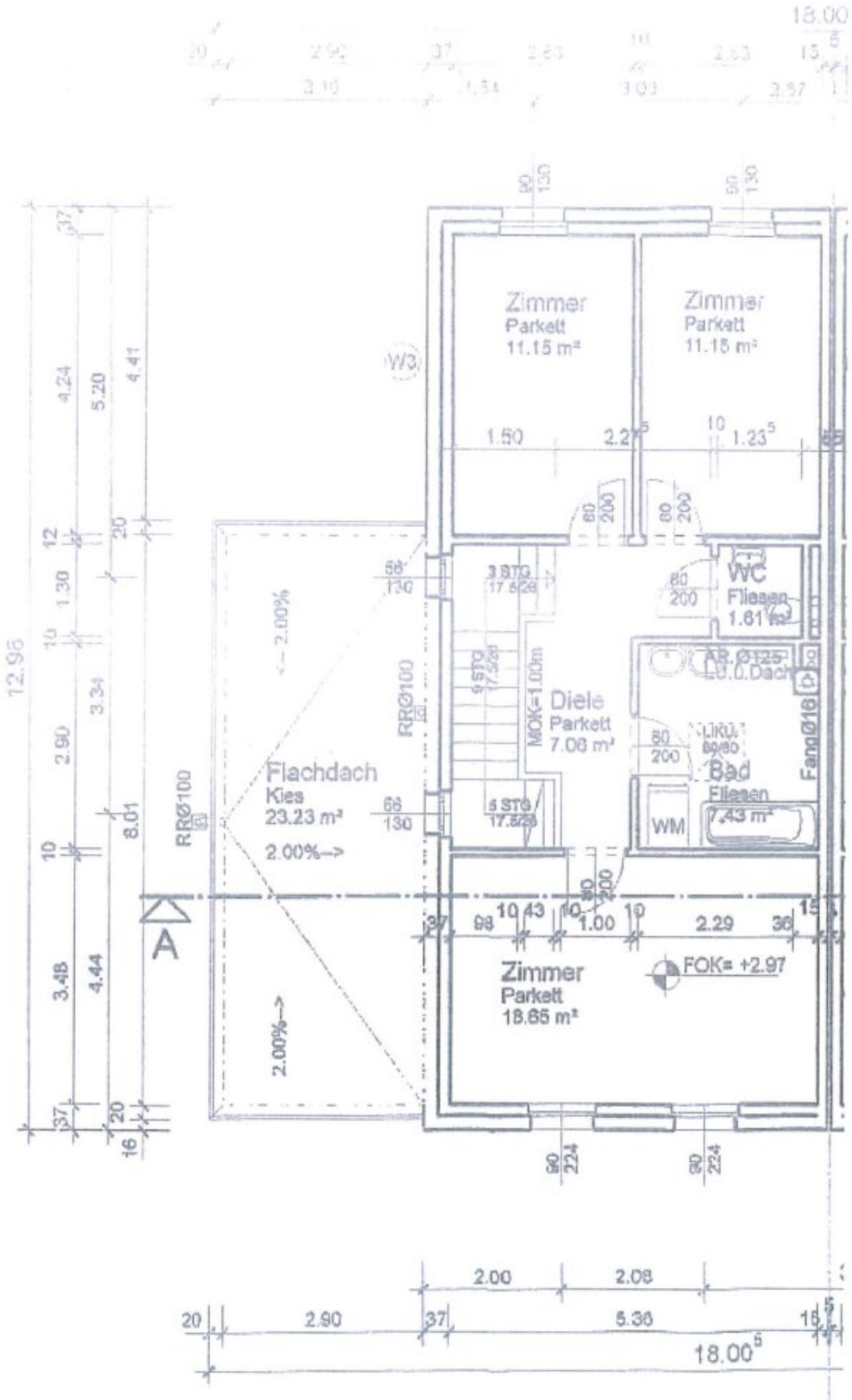

RE/MAX

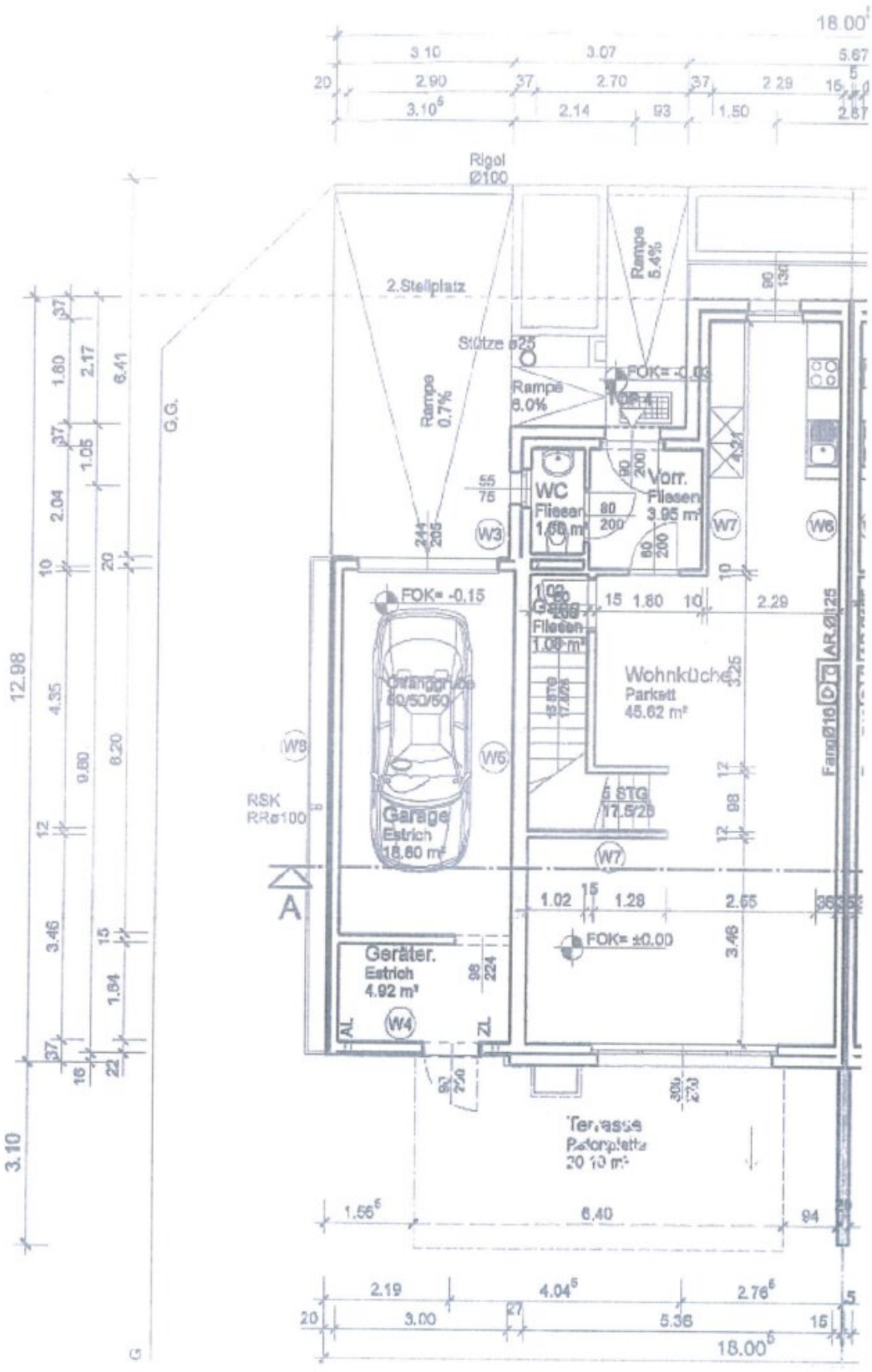

RE/MAX

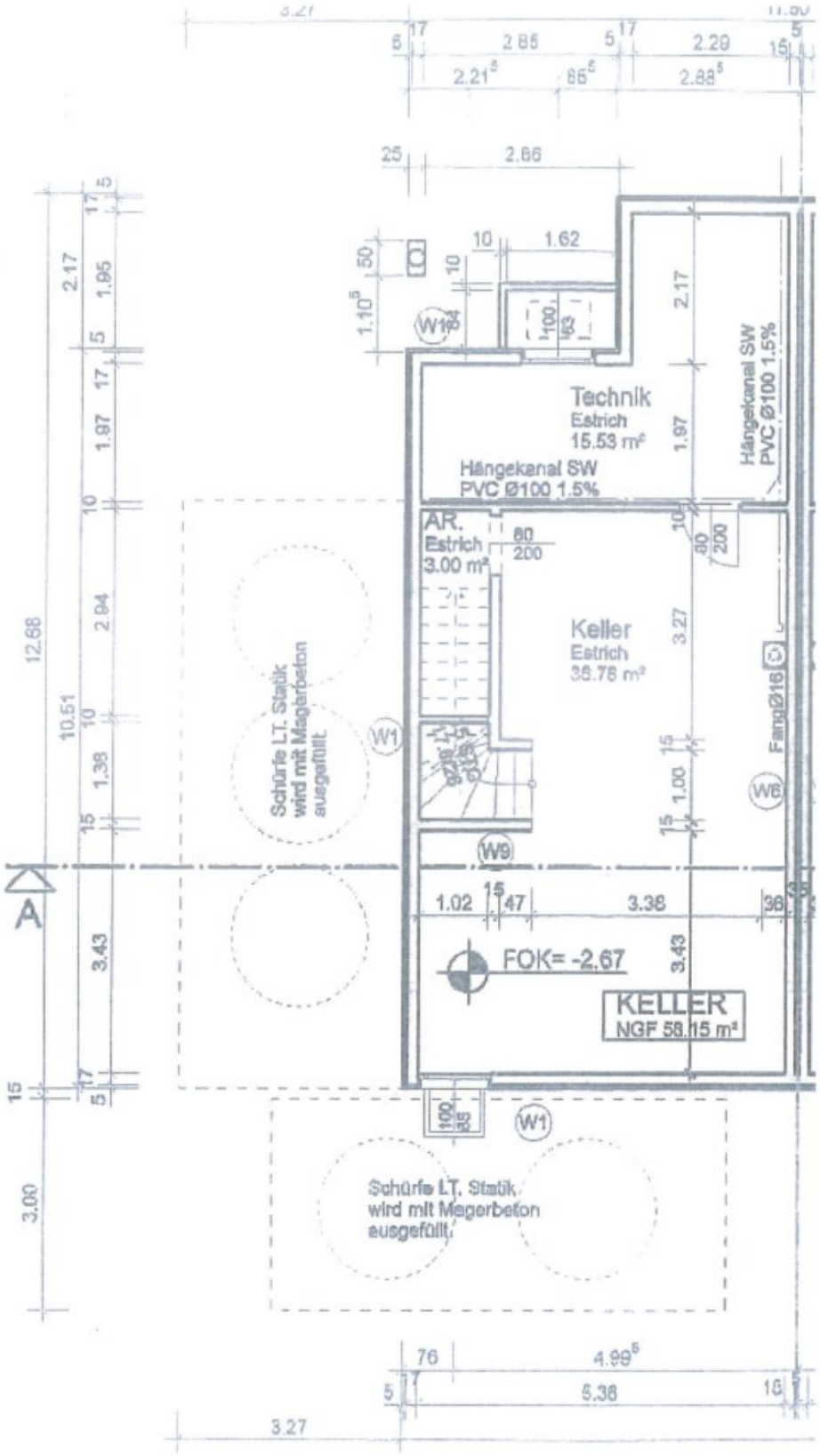

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Zimmer
Parkett
11.15 m²
Zimmer
Parkett
11.15 m²
WC
Fliesen
1.61 m²
Diele
Parkett
7.06 m²
Bad
Fliesen
Flachdach
Kies
23.23 m²
2.00%->
Zimmer
Parkett
18.65 m²
FOK= +2.97
RRØ100
RRØ100
MOK=1.00m
WM
18.00
12.95
8.01


18.00
3.10
3.07
5.67
2.90
2.70
2.29
2.14
1.50
Rigol Ø100
2.Stellplatz
Rampe 5.4%
Rampe 0.7%
Rampe 6.0%
Stütze ø25
FOK= -0.15
WC
Fliesen
1.65 m²
Vorr.
Fliesen
3.95 m²
Wohnküche
Parkett
45.62 m²
Garage
Estrich
18.60 m²
Geräter.
Estrich
4.92 m²
FOK= ±0.00
Terrasse
Betonplatte
20.10 m²
RSK
RRø100
AR Ø125
Fanø110
G.G.
12.98
3.10
6.40
18.00


Technik
Estrich
15.53 m²
Hängekanal SW
PVC Ø100 1.5%
Hängekanal SW
PVC Ø100 1.5%
AR.
Estrich
3.00 m²
Keller
Estrich
36.78 m²
Fang Ø16
Schürfe LT. Statik
wird mit Magerbeton
ausgefüllt
FOK= -2.67
KELLER
NGF 58.15 m²
Schürfe LT. Statik
wird mit Magerbeton
ausgefüllt
A
W1
W8
W9
12.68
10.51
3.43
3.00
3.27
5.36
4.99
2.66
2.85
2.29
2.21
2.88
1.62
1.10
2.17
1.97
2.94
1.38
1.00
3.27
3.38
1.02
47
36

Objektbeschreibung

Diese tolle Doppelhaushälfte im Grünen bietet viel Platz fürs Familienleben – mit großem Garten und Nähe zu Wien in 2301 Groß-Enzersdorf

Ein sonniger Wohnbereich, drei Schlafzimmer und ein Garten, in dem Kinder spielen und eigene Ideen wachsen können: Diese **Doppelhaushälfte** auf zwei Wohnebenen bietet Raum für einen lebendigen Familienalltag. **Die ca**. **109 m² Wohnfläche** verteilen sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Dazu kommen **ca. 78 m² Nutzfläche mit Keller und Garage**. Die **Grundfläche beträgt ca. 711 m²** – mit großzügigen Außenbereichen für gemeinsame Zeit im Freien.

Im **Erdgeschoss** bildet die großzügige Wohnküche mit sämtlichen Geräten den Mittelpunkt des Zuhauses. Hier wird gemeinsam gekocht, vom Tag erzählt und der nächste Familienausflug geplant. **Der geräumige, sonnige Wohnbereich orientiert sich zum Garten** und schafft einen angenehmen Bezug ins Grüne. Auf dieser Ebene stehen **ca. 52 m² Wohnfläche** sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Das **Obergeschoss bietet** auf **ca. 57 m² drei Schlafzimmer** – eine praktische Aufteilung für Eltern und Kinder, mit Spielraum für ein Arbeits- oder Gästezimmer. **Ein Schlafzimmer blickt in den Garten**, zwei weitere sind zur ruhigen Sackgasse ausgerichtet. Das **Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche** lässt die Wahl zwischen einem schnellen Start in den Morgen und einer entspannten Auszeit am Abend. Ein separates WC ergänzt die Etage.

Der ostseitige Garten mit ca. 550 m² eröffnet vielfältige Möglichkeiten: Platz für eine Spielecke, Gemüsebeete oder einen gemütlichen Lieblingsplatz unter freiem Himmel. **Auf der ca. 20 m² großen Terrasse** lässt sich der Tag beim Frühstück an der frischen Luft beginnen. Ein Vorgarten mit ca. 37 m² ergänzt die Außenflächen und bietet weiteren Raum zur Gestaltung.

Auch die Ausstattung unterstützt einen gut organisierten Alltag: **Eine Photovoltaikanlage mit 8,5 kWp und ein Batteriespeicher mit 10 KWH** ermöglichen es, **selbst erzeugten Strom auch zeitversetzt zu nutzen. Geheizt wird mit Fernwärme; alternativ steht im Wohnzimmer ein Holzeinzelofen zur Verfügung**. **Der ca. 55 m² große Keller** mit großzügigem Kellerraum und separatem Technikraum schafft Platz für Vorräte, Hobbys und Familienausrüstung. **Zur ca. 23 m² großen Garage kommt ein weiterer Abstellplatz davor.**

Groß-Enzersdorf verbindet die Nähe zu Wien mit einem Umfeld, das Familien kurze Wege und Freizeit im Grünen ermöglicht. Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung, Apotheke, Banken sowie Kindergarten und Schulen bis zum Gymnasium sind vor Ort vorhanden. **Die Buslinie 26A mit Verbindung nach Wien** ist in etwa elf Minuten zu Fuß oder drei Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. **Der nahe Nationalpark Donau-Auen bietet ein attraktives Ziel für Spaziergänge, Radtouren und gemeinsame Entdeckungen in der**

Natur.

Es erwartet Sie ein Zuhause mit drei Schlafzimmern, viel Stauraum und einem Garten, der mit Ihrer Familie mitwachsen kann. Lernen Sie bei einer Besichtigung die Räume, den Blick ins Grüne und die Möglichkeiten für Ihren Familienalltag kennen.

Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie selbst, wie Wohlfühlen und Lebensqualität hier Hand in Hand gehen!

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://remax-4you.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
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 <5.000m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap