Ihr Wohntraum am Stadtrand - Exklusive Doppelhaushälfte mit 5 Zimmer / Terrasse / Garten / 2 x Stellplatz



Objektnummer: 7464/319

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,71 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	94,73 m²
Kaufpreis:	570.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Fuat Jasari

Estoria Real Estate GmbH
Frankgasse 6 / 2a
1090 Wien

T 066499472919

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











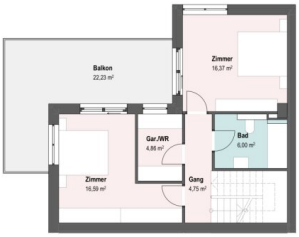


VERKAUFSPLAN

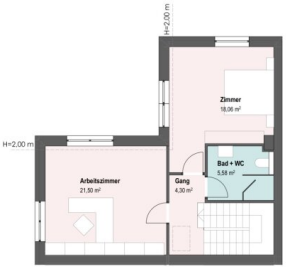
Wohnräume	149,71 m²
SUMME	**149,71 m²**
Nebenräume	20,33 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	94,76 m²



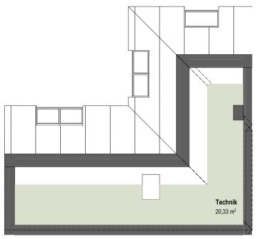




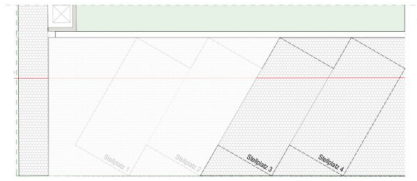
Obergeschoss



Dachgeschoss



Dach



Erdgeschoss

N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.

VERKAUFSPLAN

Haus 2	
Wohnräume	149,71 m²
WNF	**149,71 m²**
Nebenräume	20,33 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	94,76 m²





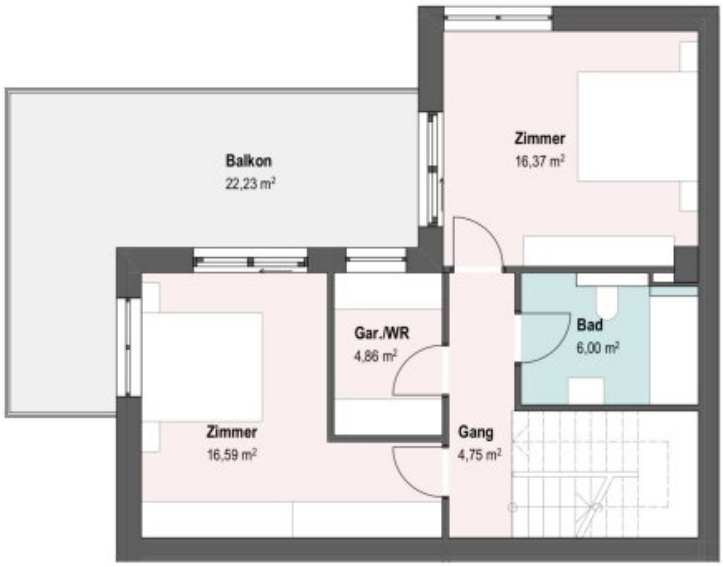
Erdgeschoss

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.

VERKAUFSPLAN

	Haus 2
Wohnräume	149,71 m²
WNF	**149,71 m²**
Nebenräume	20,33 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	94,76 m²





Obergeschoss 1:100

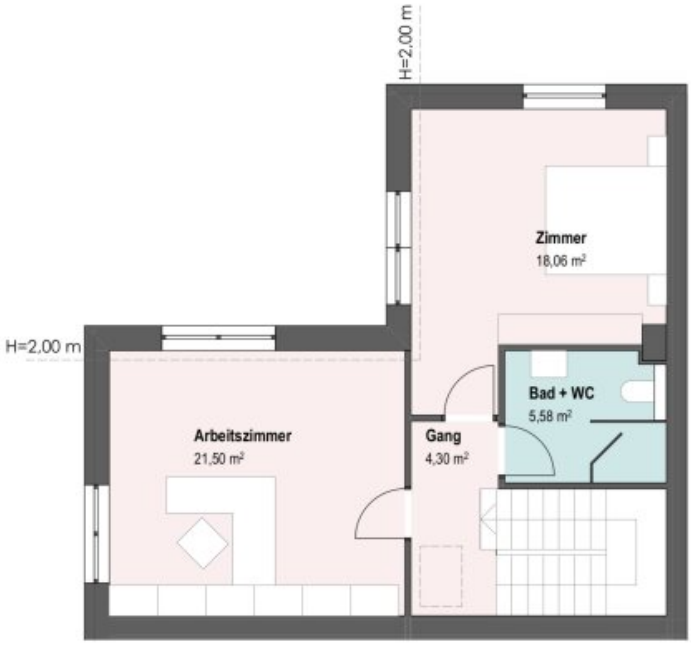
N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.

VERKAUFSPLAN

	Haus 2
Wohnräume	149,71 m²
WNF	**149,71 m²**
Nebenräume	20,33 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	94,76 m²





Dachgeschoss 1:100

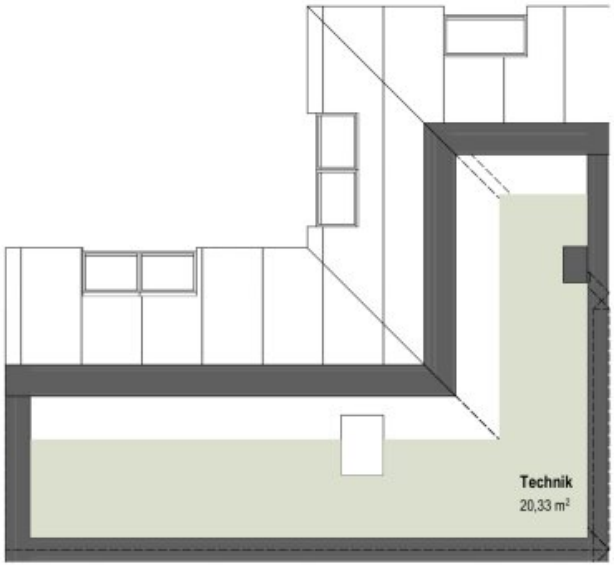
N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.

VERKAUFSPLAN

	Haus 2
Wohnräume	149,71 m²
WNF	**149,71 m²**
Nebenräume	20,33 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	94,76 m²





Dach 1:100

N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

In Groß-Enzersdorfer Ruhelage, direkt an der Wiener Stadtgrenze, entstehen auf Eigengrund 4 exklusive Wohneinheiten mit ausgezeichneter Raumaufteilung. Bei der Ausführung wird auf die präzise Verarbeitung hochwertiger Materialien im gleichen Umfang geachtet wie auf die Einhaltung ästhetischer Kriterien, um ein optimales Raumklima zu schaffen. Zu den Stilmitteln eines wohnlichen Ambientes gehört auch die Spezialisierung auf das essenzielle Element Licht, welches hier mit vielen Glasflächen zelebriert wird.

Das Projekt befindet sich bereits in Bau, eine Fertigstellung ist geplant mit Sommer 2026.

Lage:

Die Lage ist optimal. So befindet sich das Objekt in absoluter Grünruhelage, direkt an der Grenze zu Wien, in 2301 Groß-Enzersdorf, Stadtteil Neu-Oberhausen, abseits der Einflugschneise des Flughafen Wien-Schwechat.

Die lebenswerte Gemeinde mit ländlichem Charme hat eine sehenswerte Altstadt.

Kindergärten, Schulen, Ärzte und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum von Groß-Enzersdorf, lediglich vier Fahrminuten vom Projekt entfernt.

Groß-Enzersdorf bietet sich als Ausgangspunkt für Ausflüge in das Naturschutzgebiet Lobau und den Nationalpark Donau-Auen an. Das Naherholungsgebiet ist in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel in Form des Autobusses ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Über das geräumige Vorzimmer gelangt man in die großzügige, offene Wohnküche. Große Glasfenster sowie die Terrasse sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in den Eigengarten. Der Gartenbereich verfügt über eine gemütliche Terrasse, welche über das

Wohnzimmer begehbar ist. Das Wohnzimmer verfügt über einen Kaminanschluß für eine wohlige Wärme an Winterabenden. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein WC mit Fenster und Handwaschbecken.

Obergeschoß

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, sowie ein Badezimmer, welches mit Badewanne, WC, und einem Handwaschbecken ausgestattet ist. Eine separat begehbare Garderobe bzw Abstellraum bieten ausreichend Platz und genügend Stauraum. Ein weiteres Highlight ist der 22 m2 große Balkon auf dem Sie die Natur genießen können.

Dachgeschoß

Hier befinden sich ebenfalls zwei großzügige Zimmer mit 21m2 und 18 m2 und ein weiteres Badezimmer, welches mit WC, ebenerdiger Dusche und Handwaschbecken ausgestattet ist.

Highlights und Ausstattung:

- **Eigengrund** in absoluter Ruhelage im Grünen

- 5 geräumige Zimmer

- **2 KFZ**-Stellplätze pro Einheit

- Ziegel-Massiv Bauweise

- 3-fach verglaste Alu-Kunststofffenster und Fenstertüren

- Luft-Wasser Wärmepumpe der Firma Vaillant

- **Fussbodenheizung** mit Möglichkeit zur **Kühlfunktion**

Technikraum im Dachboden

- **Kaminanschluss** im Wohnzimmer

- begehbare Garderobe im Obergeschoß

- Stiegen als Mittelholmtreppe aus Stahl vom EG bis ins 1. DG

- WC im EG, jeweils 1x Badezimmer im OG und DG

- **Vorbereitung PV-Anlage** am Dach

- Vorbereitung E-Ladestation bei KFZ-Stellplätzen

Ausbaustufe: Belagsfertig

Schlüsselfertige Variante: Gegen einen Aufpreis bieten wir eine schlüsselfertige Endvariante nach individuellen Wünschen und persönlicher Ausstattung an.

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Bei den Abbildungen handelt es sich um Visualisierungen zum besseren Verständnis. Das Endprodukt kann von den Abbildungen abweichen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf den Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Die tatsächliche Ausstattung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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.

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.500m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <7.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap