

*****Da bleiben keine Wünsche offen*** Wunderschönes Haus in Gross Enzersdorf kaufen ***Sofort besichtigen!**



Objektnummer: 13161

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	300,00 m ²
Nutzfläche:	400,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Keller:	170,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nebojsa Sargic

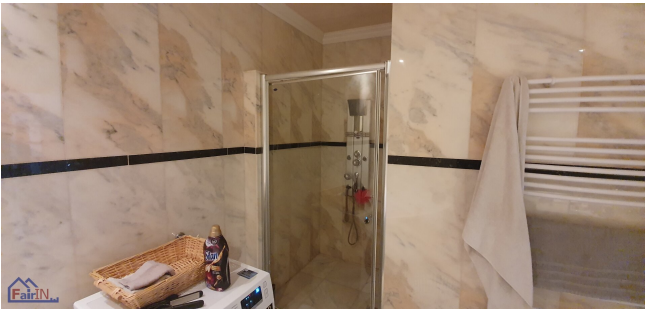
FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 664 4786801
H +43 664 47 86 801
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













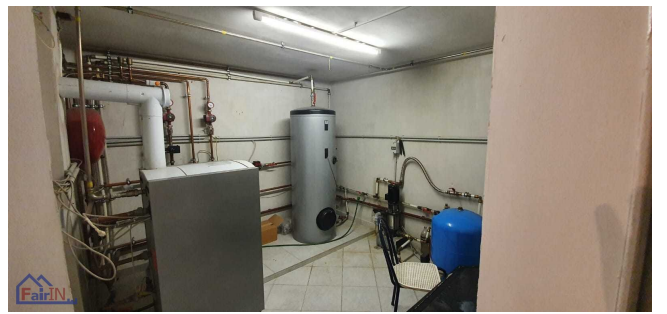


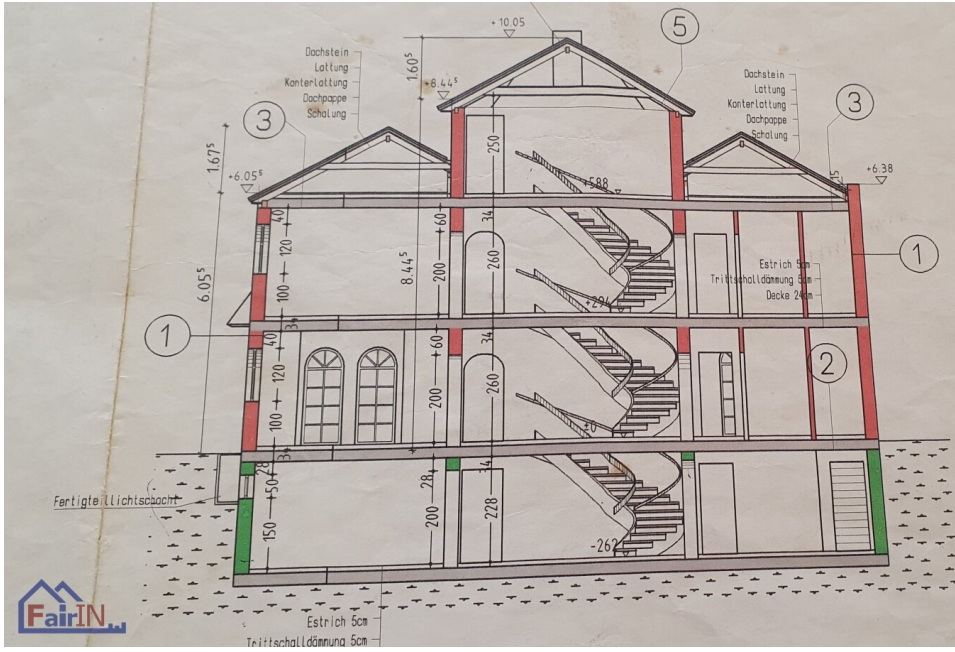






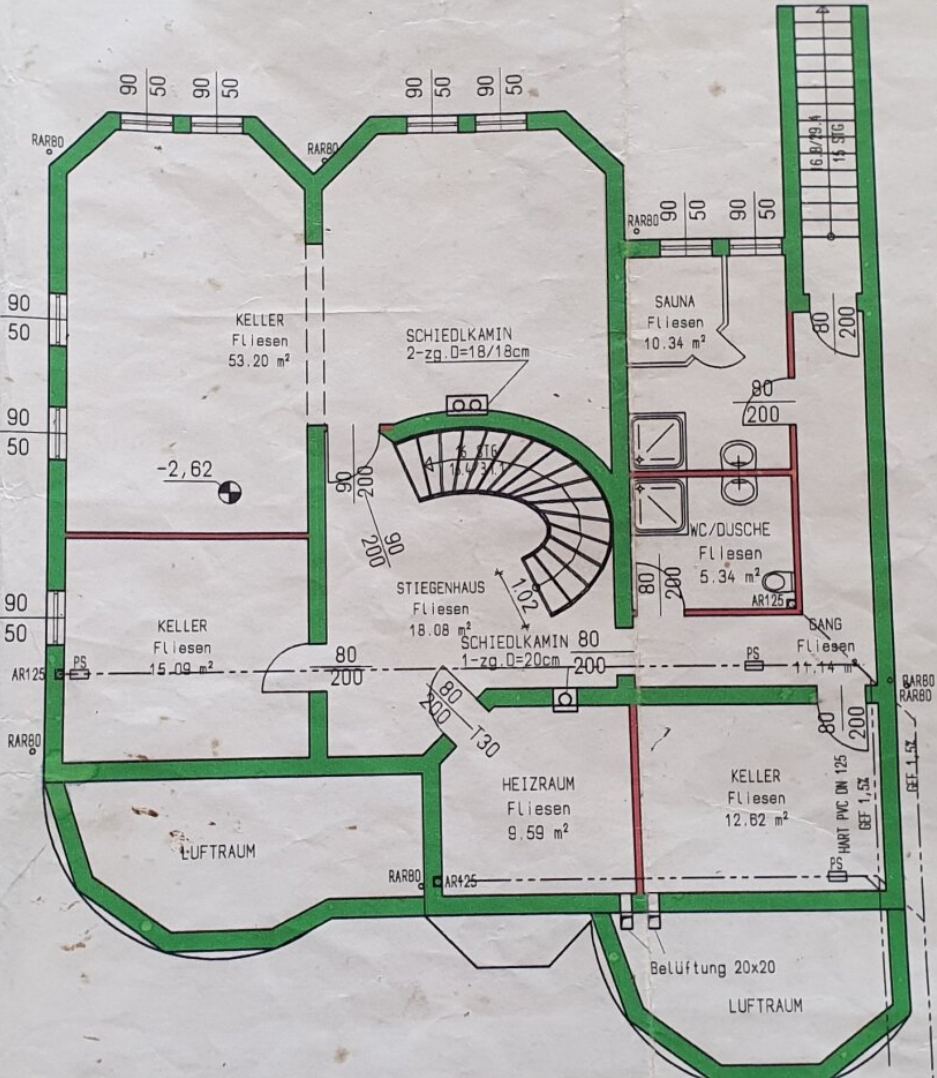
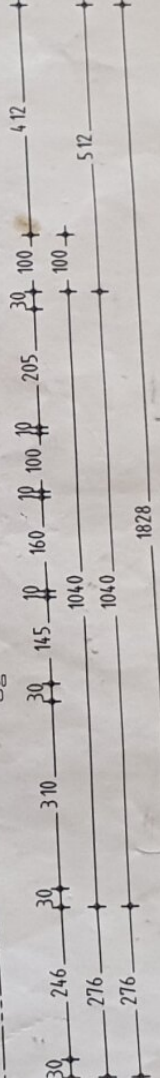
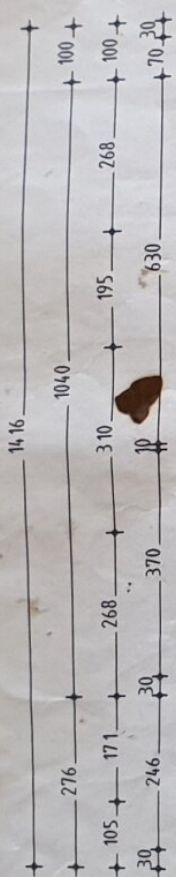
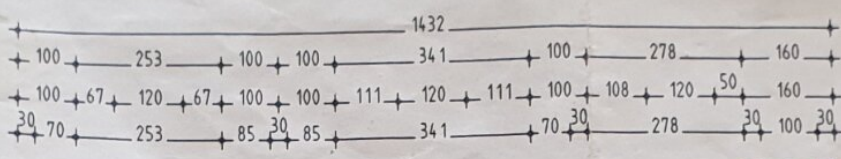


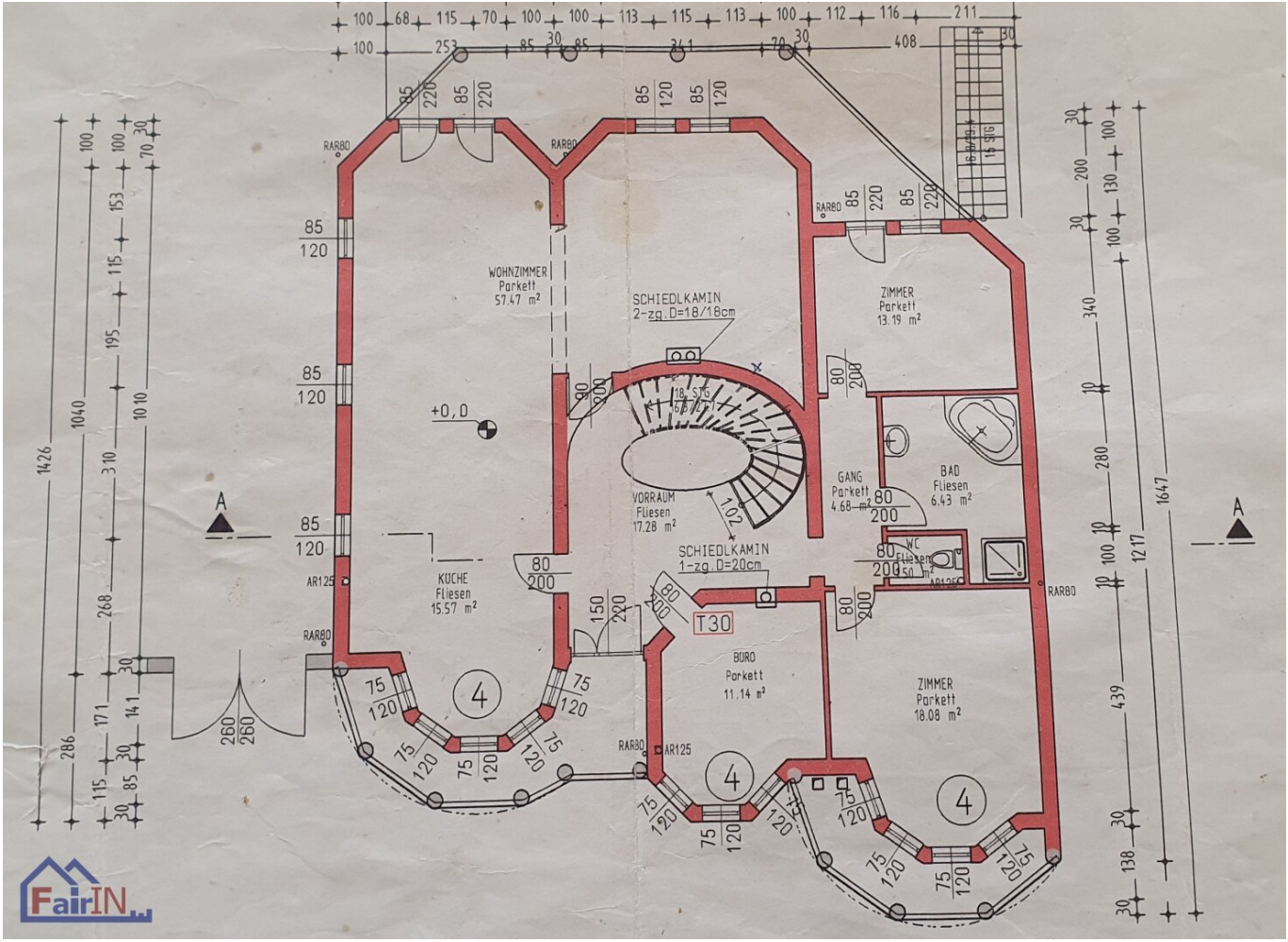




- ① Außenwand $U=0,37W/m^2K$
 - KUNSTSTOFFDÄMMPUTZ 0,5cm
 - EPS-F (Styropor) 5,0cm
 - HL-ZD 30,0cm
 - INNENPUTZ 1,0cm
- ② Decke über Keller $U=0,415W/m^2K$
 - TEPPICH 1,0cm
 - ESTRICH 5,0cm
 - FOLIE
 - ISOVER TDPT 50/50 5,0cm
 - HOHLZIEGELDECKE 24,0cm
 - INNENPUTZ 1,5cm
- ③ Decke gg. unbeh. Dachboden $U=0,216W/m^2K$
 - ISOVER DÄMMLOCK C15 15,0cm
 - HOHLZIEGELDECKE 24,0cm
 - INNENPUTZ 1,5cm
- ④ Erdanliegender Fußboden $U=0,454W/m^2K$
 - FLIESEN, gekl. 1,5cm
 - ESTRICH 5,0cm
 - HYGRODICHT S
 - AUSTROTHERM EPS-132/30 3,0cm
 - AUSTROTHERM EPS-142/40 4,0cm
 - ABDICHTUNG
 - BETON 15,0cm
 - FOLIE
 - RÜLLTERUNG 20,0cm
- ⑤ Schrägdach $U=0,21W/m^2K$
 - DACHZIEGEL 2,0cm
 - LÄTTUNG 3,0cm
 - KONTERLÄTTUNG 5,0cm
 - DACHPAPPE
 - VOLLHOLZSCHALLUNG 2,5cm
 - VOLLHOLZSCHALLUNG
 - ISOVER-Uniroll-Klemmfilz 14,0cm
 - ISOVER-WDFL S 5,0cm
 - Hygrodiicht-S
 - GK Feuerschutzplatten 1,5cm

KELLER

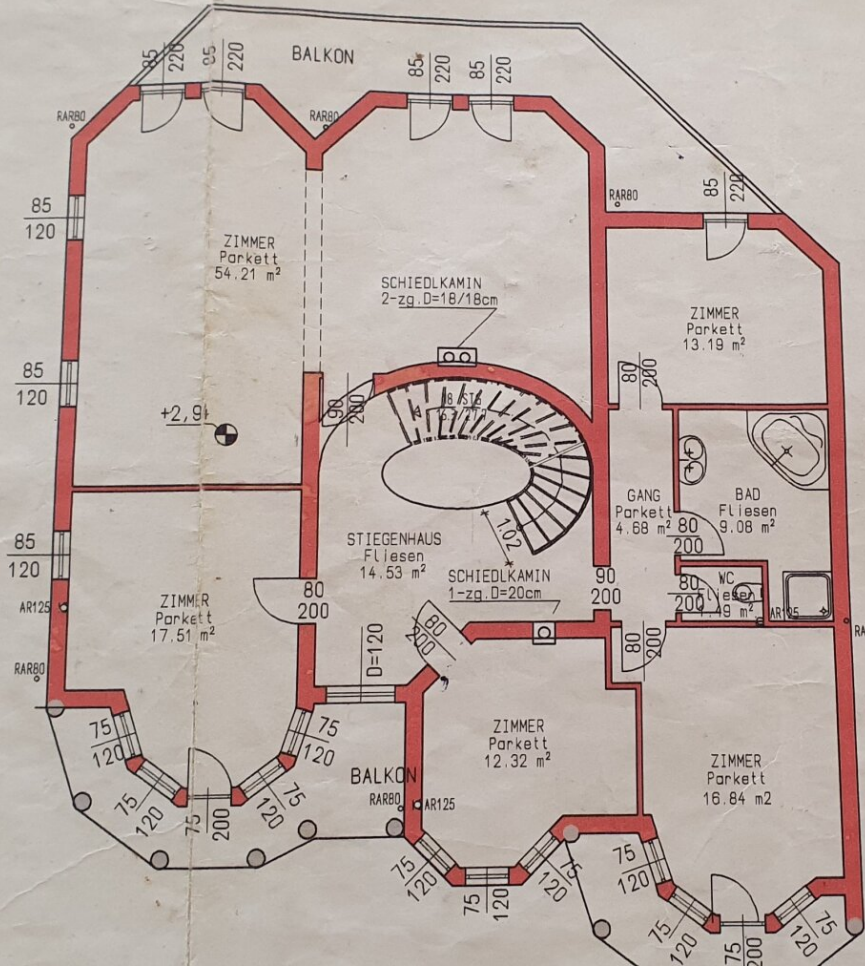




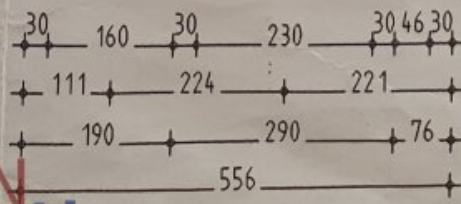
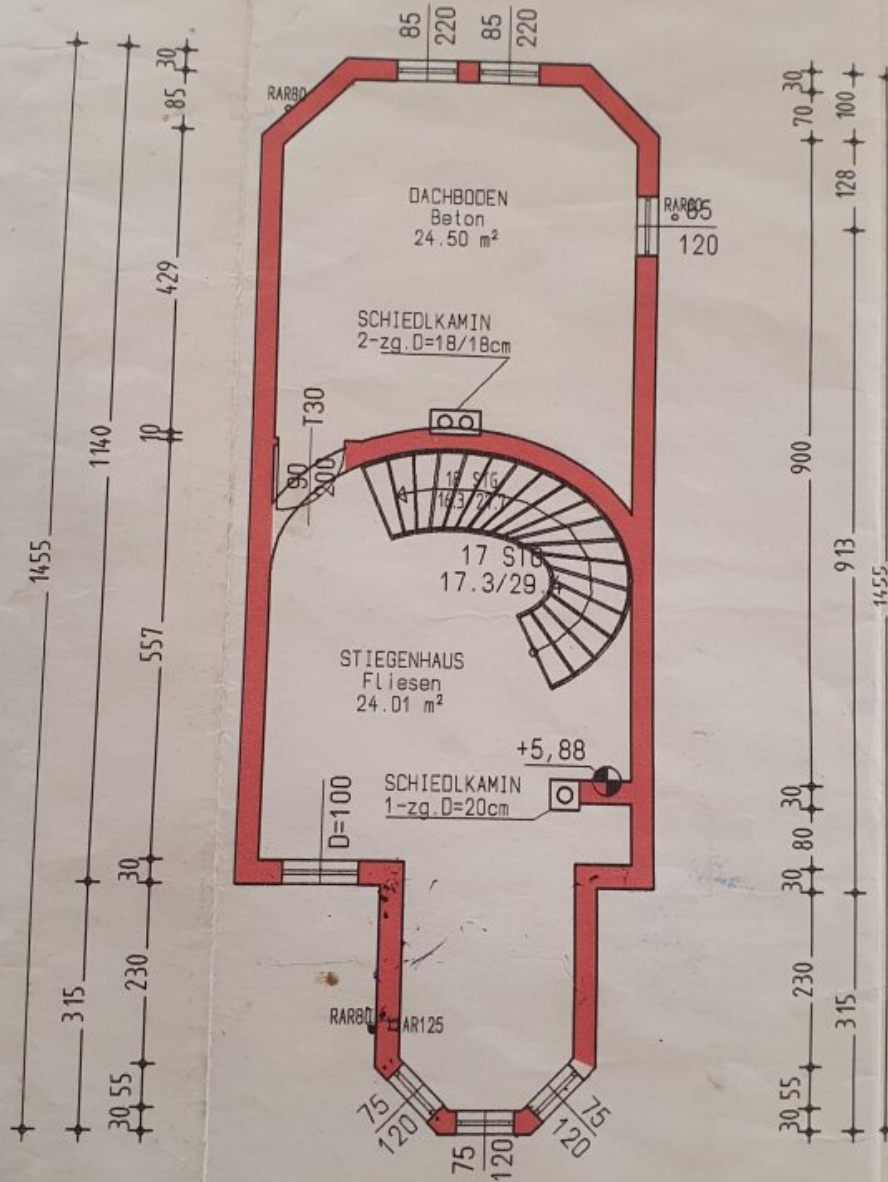
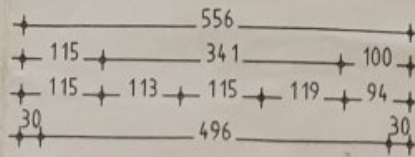
70 253 85 85 341 70 30 338 70 30

150 150 150 140
 100 100 100 70 30 10
 310 310 650
 1040 310 350
 277 106 171 268
 20 85 30 141 30

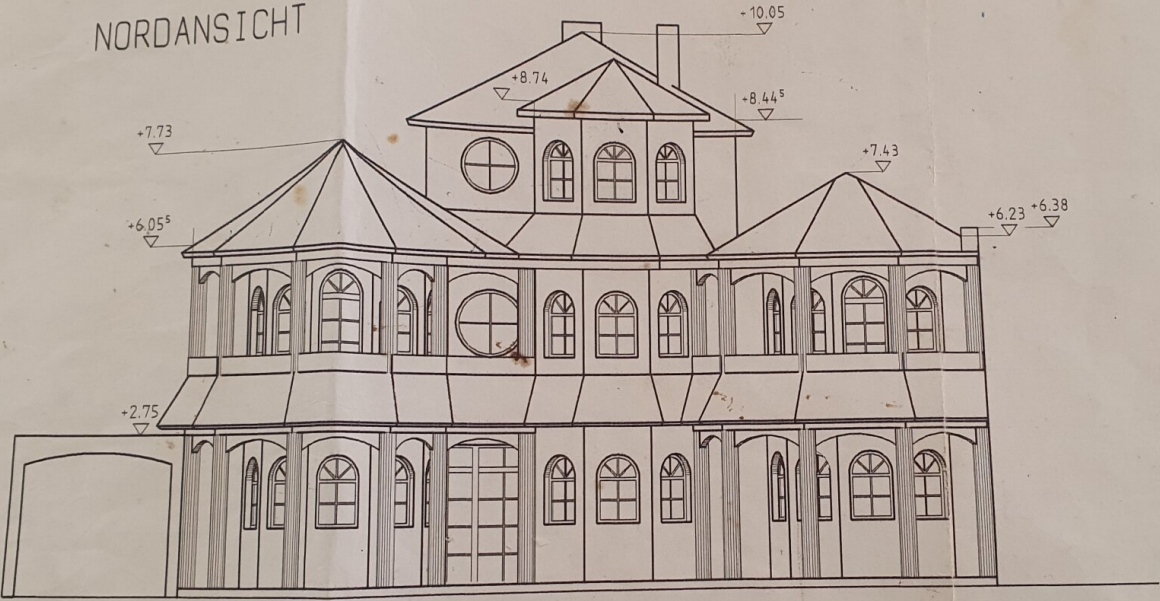
140 150 150
 100 100 100
 30 130 130 100
 340 390 1647
 1217 360
 138 30 79 360



OBERGESCHOSS :



NORDANSICHT



SÜDANSICHT

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Groß-Enzersdorf, Niederösterreich! Diese atemberaubende Villa ist der Inbegriff von Luxus und Eleganz und bietet Ihnen ein exklusives Wohngefühl in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage.

Mit einer Wohnfläche von 300m² und insgesamt 10 Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und Gäste. Durch die moderne Architektur und die hochwertige Ausstattung strahlt die Villa eine zeitlose Schönheit aus und ist in einem neuwertigen Zustand.

Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von einem Gefühl der Großzügigkeit und Helligkeit empfangen. Der offene Grundriss schafft eine harmonische Verbindung zwischen den einzelnen Räumen und lädt zum Verweilen ein. Die Wohnküche ist der perfekte Ort für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Die moderne Einbauküche bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung von kulinarischen Köstlichkeiten benötigen.

Ein besonderes Highlight dieser Villa sind die drei Balkone, die einen wunderschönen Ausblick auf die Stadt und die umliegende Natur bieten. Genießen Sie hier Ihre Morgenkaffees oder entspannen Sie sich nach einem langen Tag in der Sonne.

Die Villa verfügt außerdem über drei Bäder und drei WCs, die alle mit hochwertigen Fliesen und Armaturen ausgestattet sind. Das Hauptbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, so dass Sie je nach Stimmung zwischen einem entspannten Bad oder einer erfrischenden Dusche wählen können.

Das Haus wird über eine moderne Gas-Zentralheizung beheizt, die für eine angenehme Wärme in jedem Raum sorgt. Die Verteilung der Wärme erfolgt teilweise über Bodenheizung und Radiatoren. Die verwendeten Materialien wie Fliesen und Laminat sind nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht und strapazierfähig.

Die Lage dieser Villa ist einfach unschlagbar. Sie haben hier einen traumhaften Blick auf die Stadt und die umliegende Natur und sind dennoch nur wenige Minuten von allen wichtigen Einrichtungen entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum von Wien. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie z.B. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Auch die renommierte Universität Wien ist nur eine kurze Fahrt entfernt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Villa bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses Zuhause, sondern auch eine unschlagbare Wohnqualität in einer der begehrtesten Gegenden von Niederösterreich. Greifen Sie jetzt zu und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom perfekten Wohnen!

Besonderes großzügige Räume , gute Aufteilung , fast luxuriöse Einrichtung geben ein Urlaubsgefühl .

Unweit von Wien , sehr gute Verbindung , tolle Angebot an Supermärkten , Gastronomie und allem dem ,was man jeden Tag braucht ,ist das Haus auch infrastrukturell sehr gut positioniert .

Dieses Objekt ist besteht aus 3 Etagen und ist vollunterkellert .

Etage 1 / Erdgeschoss : Vorzimmer , Küche , 1 Wohnzimmer , 3 Zimmer , 1 Bad und 1 Wc

Etage 2 / 1.Stock : 5 Zimmer , 1 Bad , 1 WC

Etage 3 / Dachgeschoss : Großes Zimmer / Raum ca.48m²

Keller : 4 Kellerräume , 1 Heizraum , 1 WC , 1 Dusche

Die Heizung ist eine Gaszentralheizung , Warmwasserboiler und Heizungskessel werden mit Gas betrieben.

Im Obergeschoss befindet sich ein Kamin der in Winter ausser Wärme noch ein romantische Atmosphäre bringt.

Erdgeschoss wird auch in Sommer gekühlt mittels eingebaute Klimaanlage .

Die Sanitärräume sind alle verfließt . Badezimmer verfügen eine große Badewanne und Dusche dazu , so bleiben keine Wünsche offen .

Bei weiteren Fragen und Informationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit auch telefonisch zur Verfügung unter 06644786801 .

Ihre Ansprechperson:

Herr Nebojsa Sargic

Mobil: [0664 478 68 01](tel:06644786801)

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

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 <500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap