

**\*\*\*Sofort besichtigen\*\*\* Wunderschönes Haus in Gross  
Enzersdorf kaufen \*\*\***



**Objektnummer: 13161**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Nebojsa Sargic**

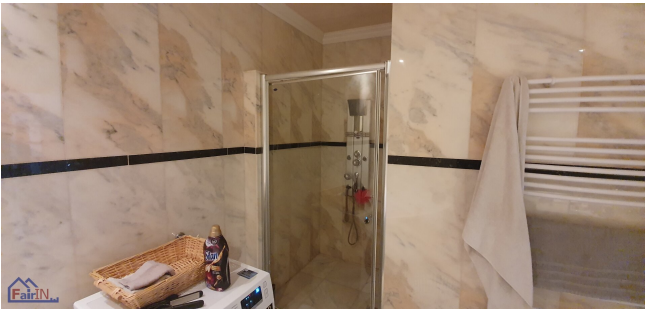
FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

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

















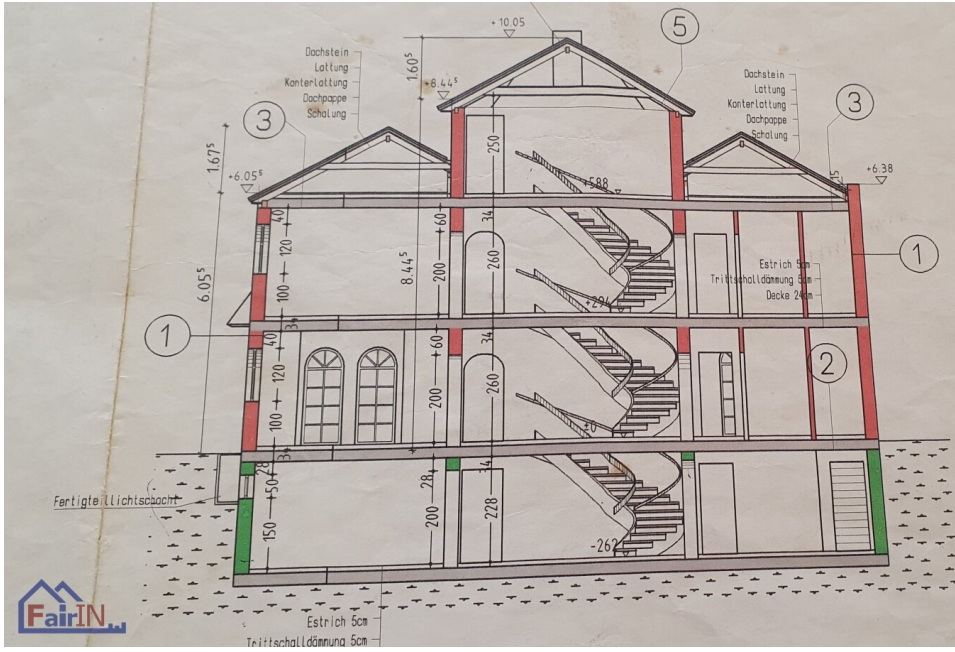






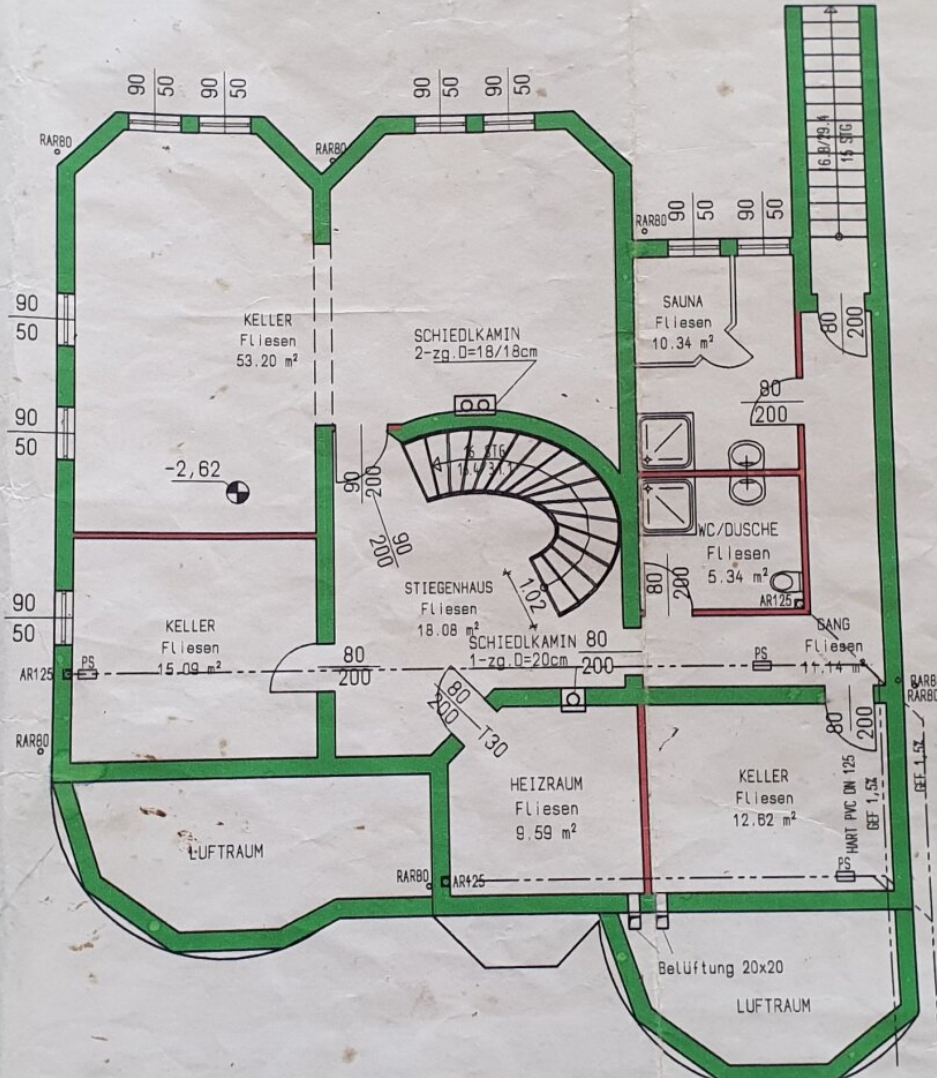
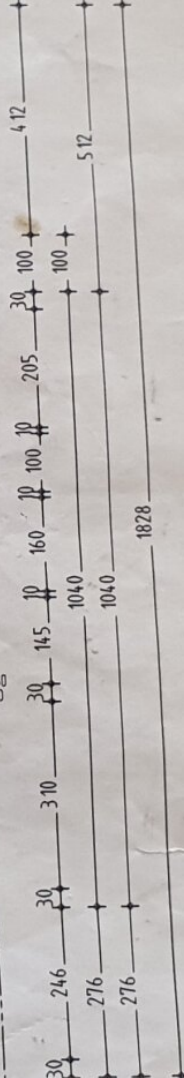
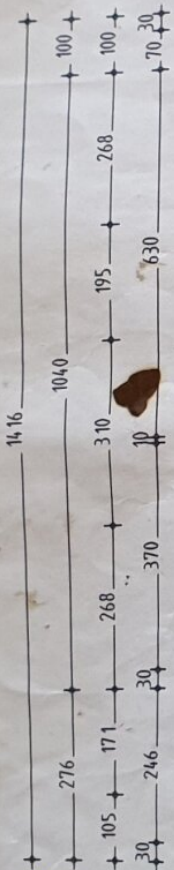
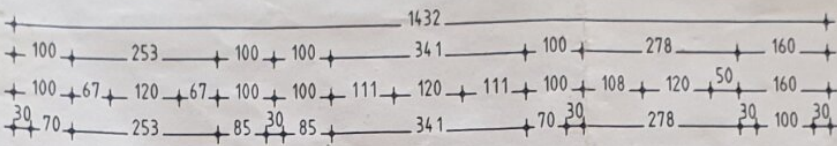




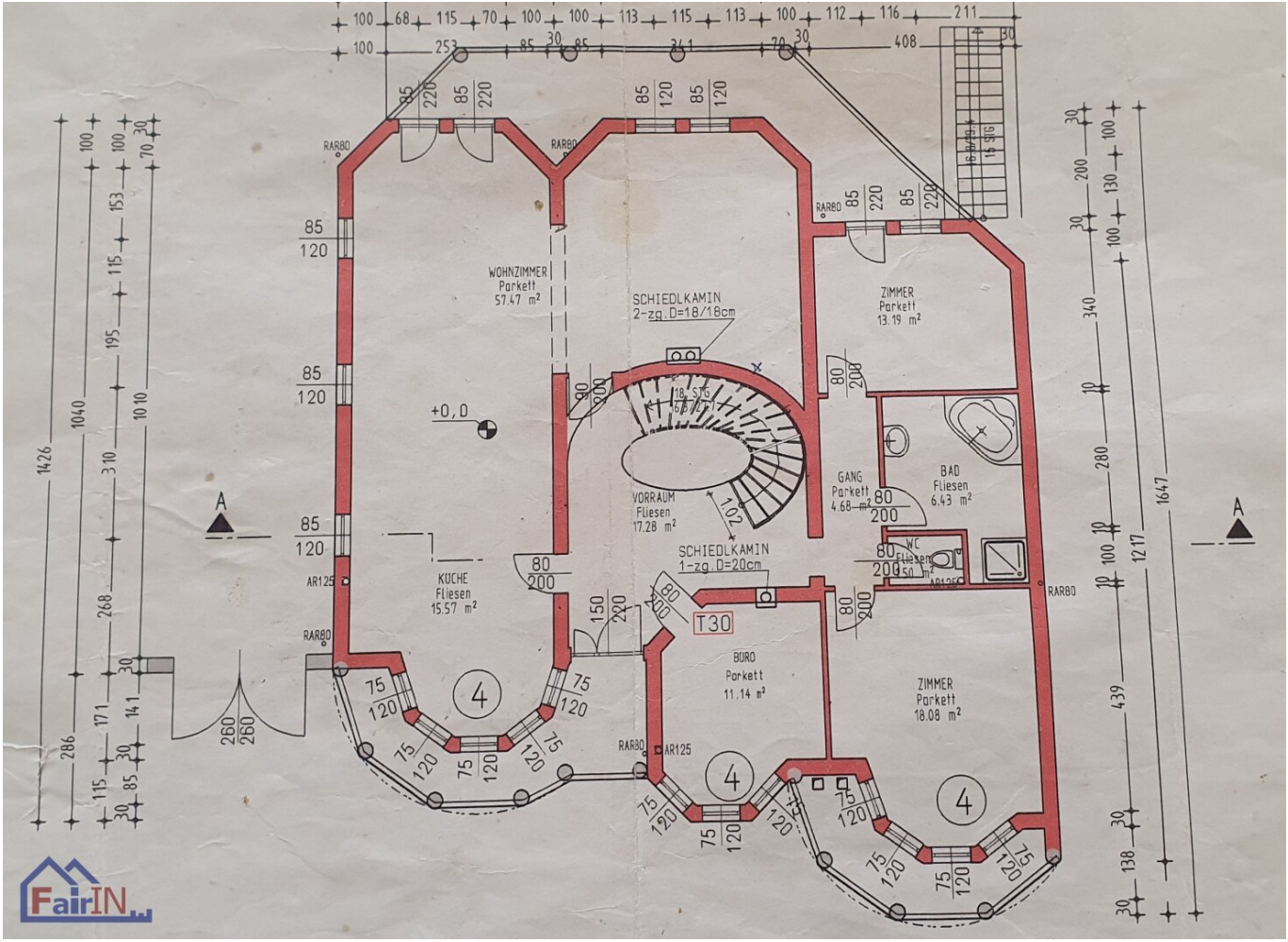


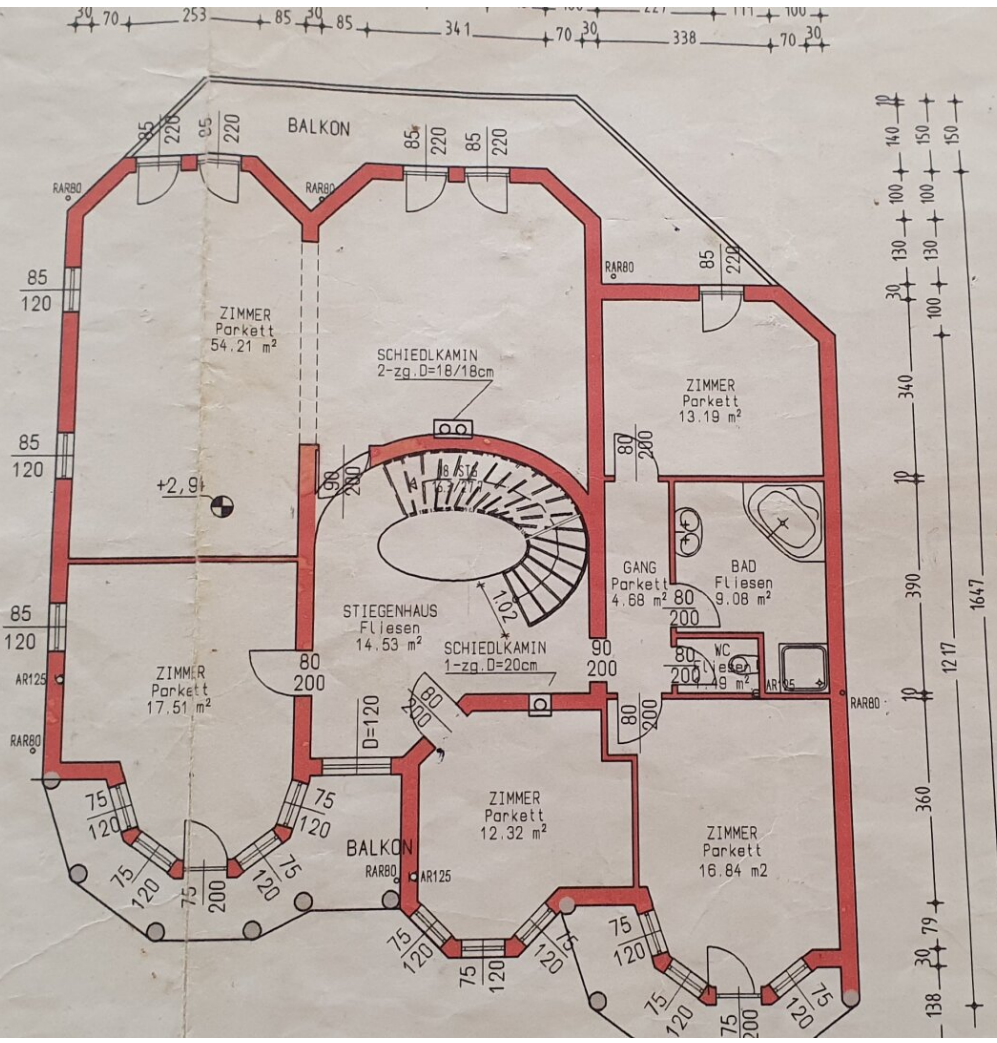
- 1 Außenwand  $U=0,37W/m^2K$ 
  - KUNSTSTOFFDAMPFPUTZ 0,5cm
  - EPS-F (Styropor) 5,0cm
  - HL-ZOO 30,0cm
  - INNENPUTZ 1,0cm
- 2 Decke über Keller  $U=0,415W/m^2K$ 
  - TEPPICH 1,0cm
  - ESTRICH 5,0cm
  - FOLIE
  - ISOVER TDPT 50/50 5,0cm
  - HOHLZIEGELDECKE 24,0cm
  - INNENPUTZ 1,5cm
- 3 Decke gg. unbeh. Dachboden  $U=0,216W/m^2K$ 
  - ISOVER DAMMLOCK 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
  - LATTUNG 3,0cm
  - KONTERLATTUNG 5,0cm
  - DACHPAPPE
  - VOLLHOLZSCHALLUNG 2,5cm
  - VOLLHOLZSCHALLUNG
  - ISOVER-Uniroll-Klemmfilz 14,0cm
  - ISOVER-WDFL S 5,0cm
  - Hygrodiicht-S
  - GK Feuerschutzplatten 1,5cm



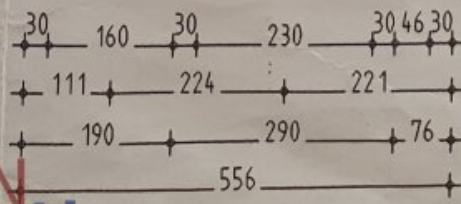
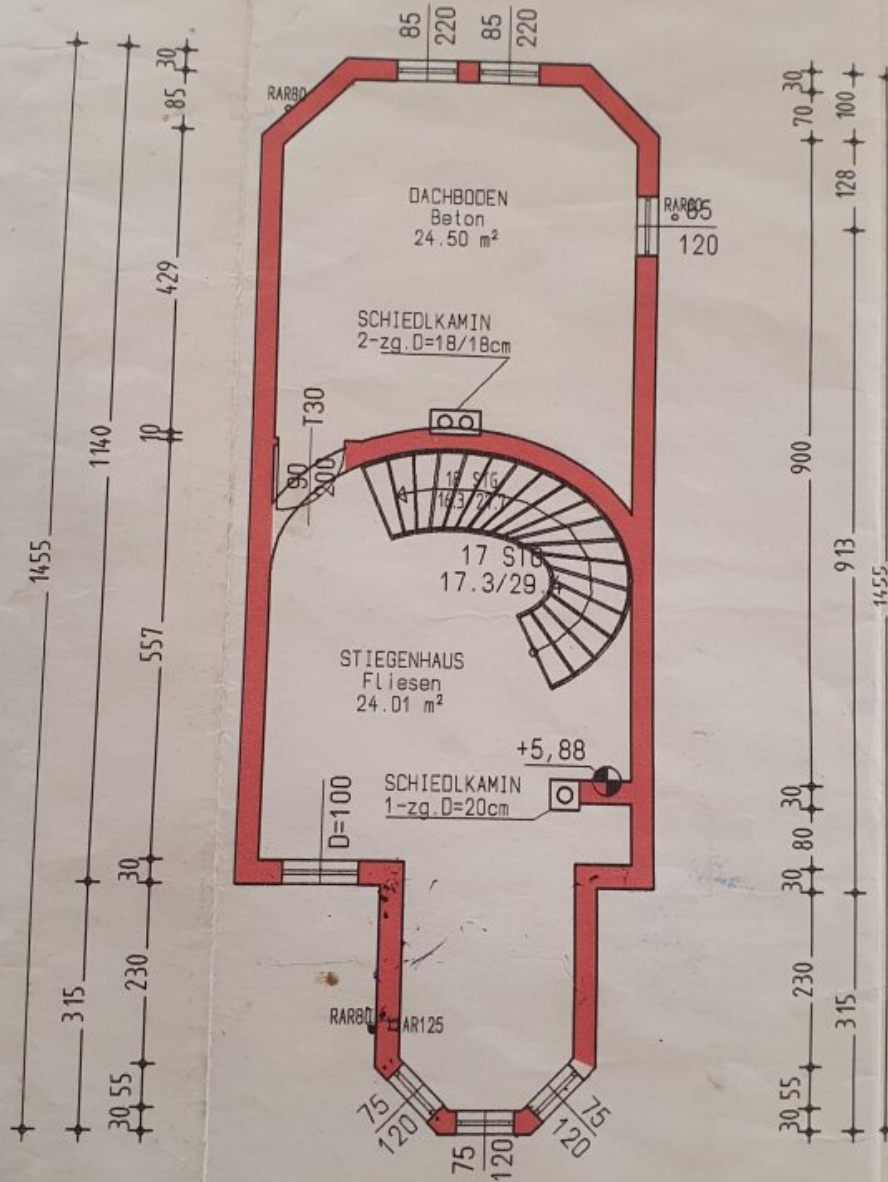
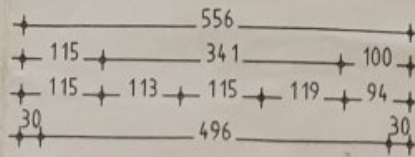




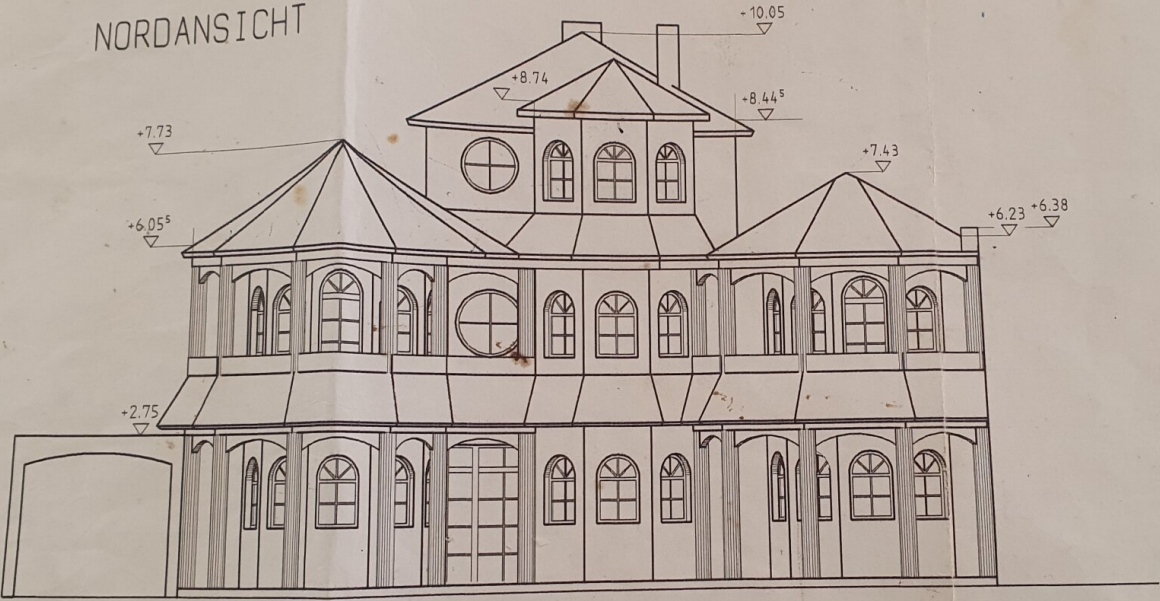




# OBERGESCHOSS :



NORDANSICHT



## 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 300m<sup>2</sup> 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.48m<sup>2</sup>

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