

**Perfekte Liegenschaft für Familien und Naturliebhaber –  
Ruhelage! Raus aus der Stadt!!!**



**Objektnummer: 5660/6278**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	326,23 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	176,29 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lydia Knam

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

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

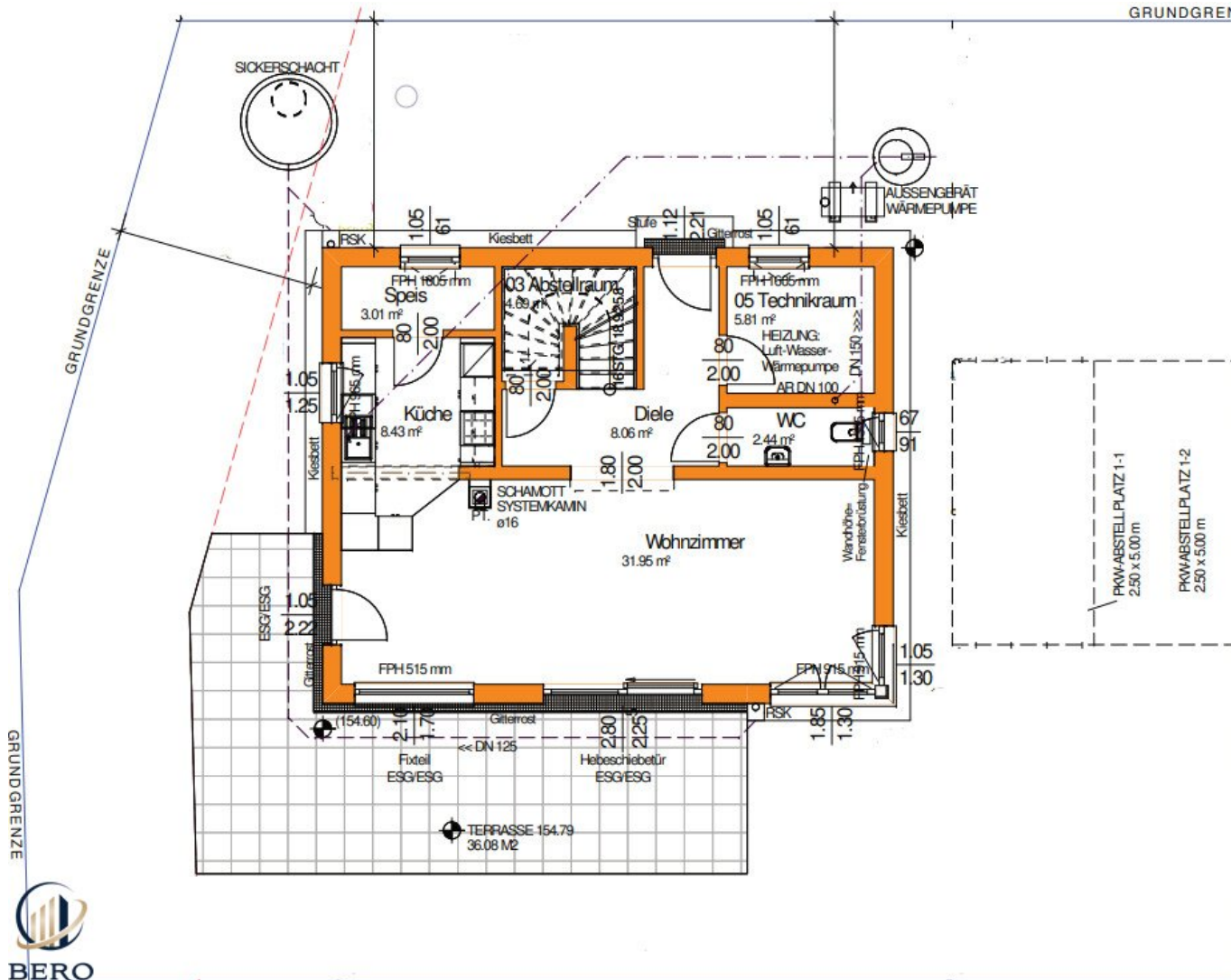




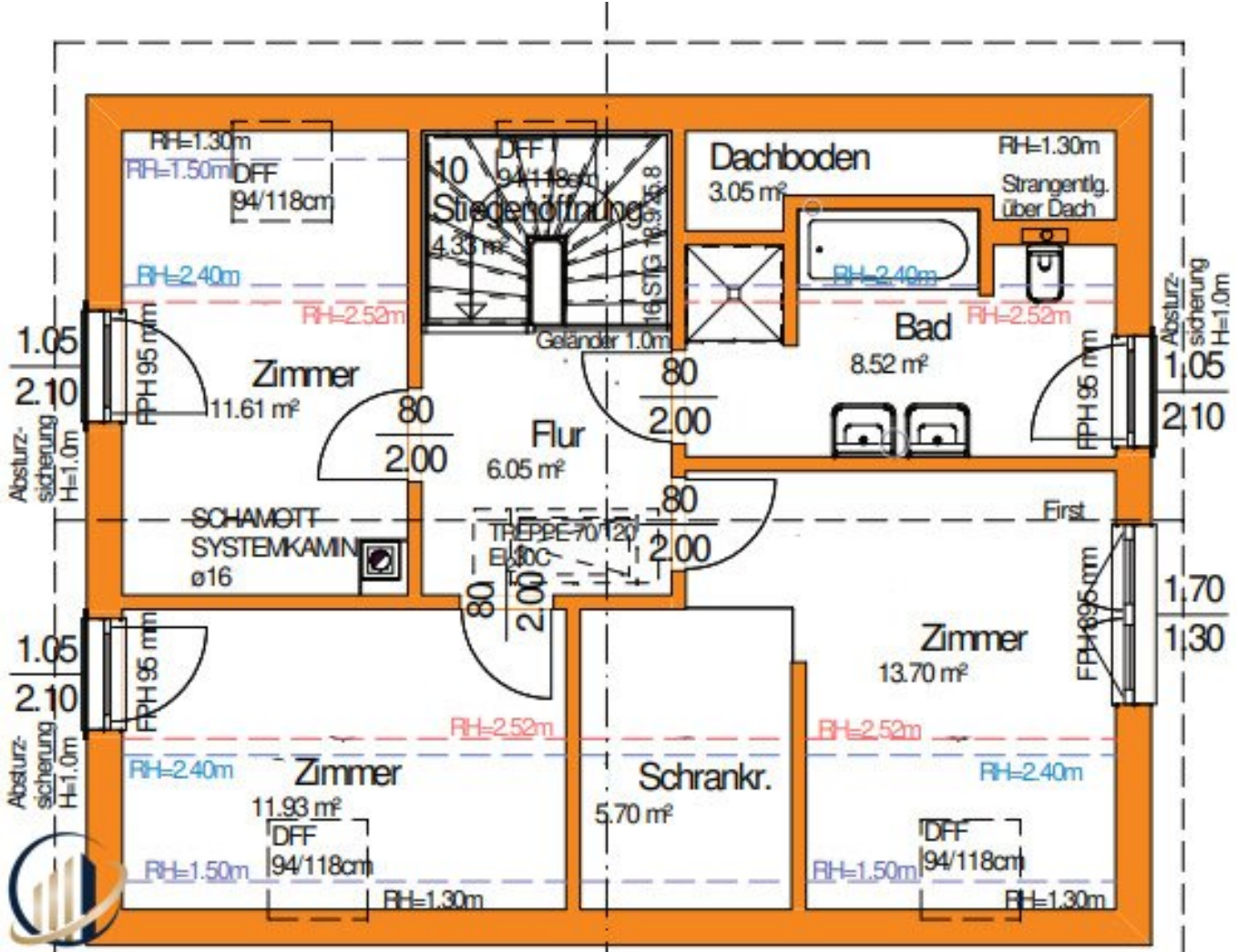












# Objektbeschreibung

## Raus aus der Stadt! Perfekte Liegenschaft für Familien und Naturliebhaber!

Zum Hauseingang gelangen Sie über den Vorgarten. Der großzügig gestaltete Vorraum, bietet ausreichend Platz für Ihre Kleidung, welche Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Vom Vorraum gelangen Sie in den sehr gut geschnittenen, lichtdurchfluteten Wohnraum. Durch die anschließende Glasfront in den Garten, wird das tiefe Raumbewusstsein nochmals intensiviert. Durch die gute Situierung der Küche bietet diese viel Platz um sich kreativ, kulinarisch entfalten zu können. Ein Highlight ist sicher die, an die Küche angrenzende, Speis. Welche sehr geräumig ist und viel Platz bietet, um Ihre Einkäufe zu verstauen. Selbstverständlich befindet sich eine Toilette ebenfalls im Erdgeschoss, sowie ein weiterer Abstellraum unter dem Aufgang.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Die Schlafräumlichkeiten sind zentral begehbar und verfügen ihrerseits über ausreichend Stauraum, für Ihre Kleidung und Accessoires. Das Master-Bedroom hingegen verfügt über einen eigenen, begehbaren Schrankraum. Ein Fenster im Badezimmer versorgt den Raum mit frischer Luft und Tageslicht. Weiters verfügt das Bad über eine Badewanne sowie eine Dusche und Toilette. Der Dachboden verfügt ebenfalls noch über Stauraum.

### Fakten im Überblick:

- moderne Ausstattung und Architektur in ruhiger Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- maximale Wohlfühlatmosphäre in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- Wohnräume verfügen über Echtholzparkett Landhausdielen Eiche
- Sanitärkeramik von **Villeroy&Boch**, Armaturen **Grohe** „Essence neu“
- modere Fliesen in den Nassräumen

- **Luft-Wärmepumpe**
- Fußbodenheizung
- Rollläden mit E-Antrieb
- Homeway Multimediapaket
- Leerverrohrungen für zukünftige E-Tankstellen
- **PKW-Stellplatz**

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich

ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <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 <7.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap