

**Exklusive Doppelhaushälfte - hochwertig Ausstattung -
sonnige Terrassen - 2 Stellplätze - Donau-Oder-Kanal ums
Eck**



Objektnummer: 14740

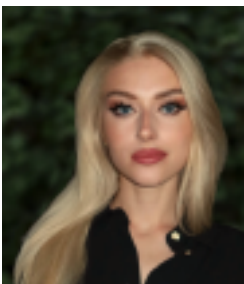
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m ²
Nutzfläche:	381,43 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	88,94 m ²
Kaufpreis:	670.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Frenkel

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H 0676 3769934

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

Kaufpreis	700.000.- EUR
Kaufnebenkosten	70.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	70.000.- EUR
Gesamtkreditbetrag	700.000.- EUR

!! FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!

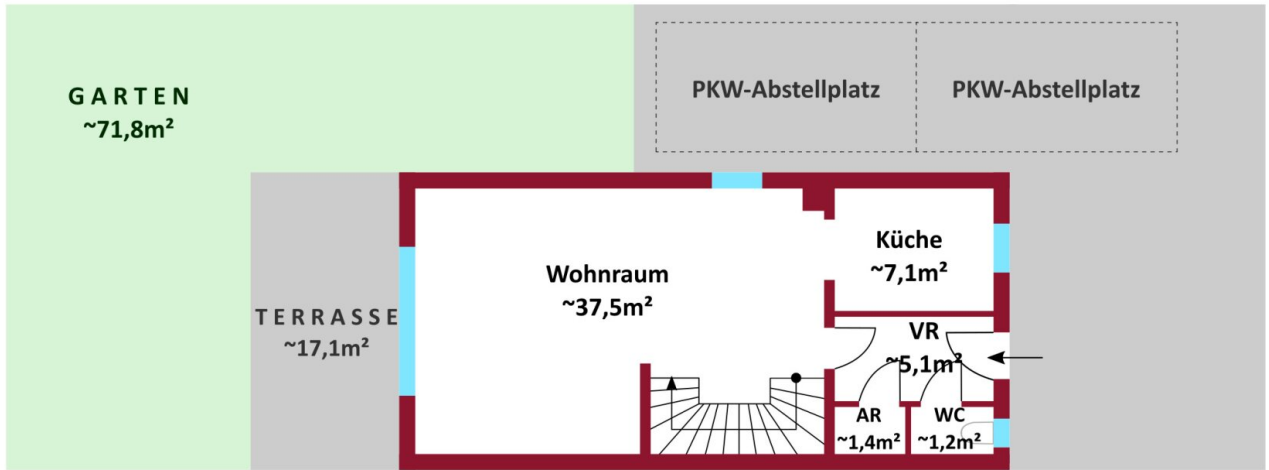


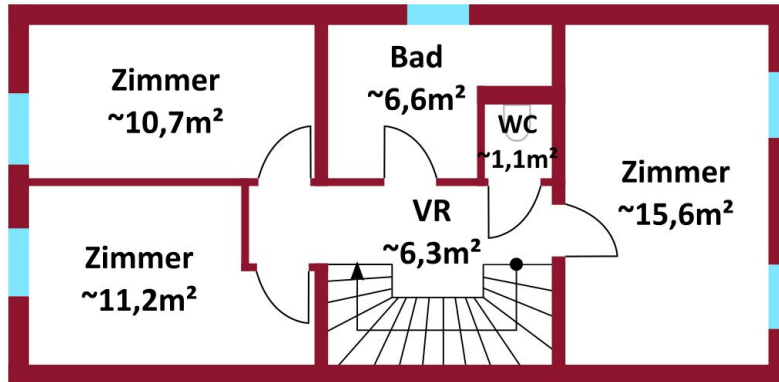
Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
Monatliche Rate €	2.883,13	3.179,70	3.419,04	3.768,69

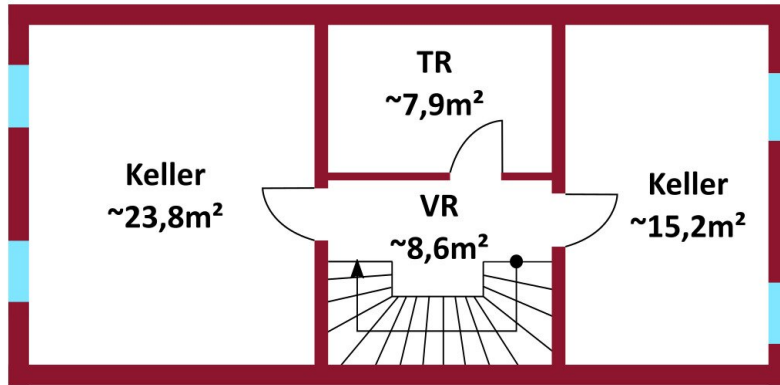
Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.

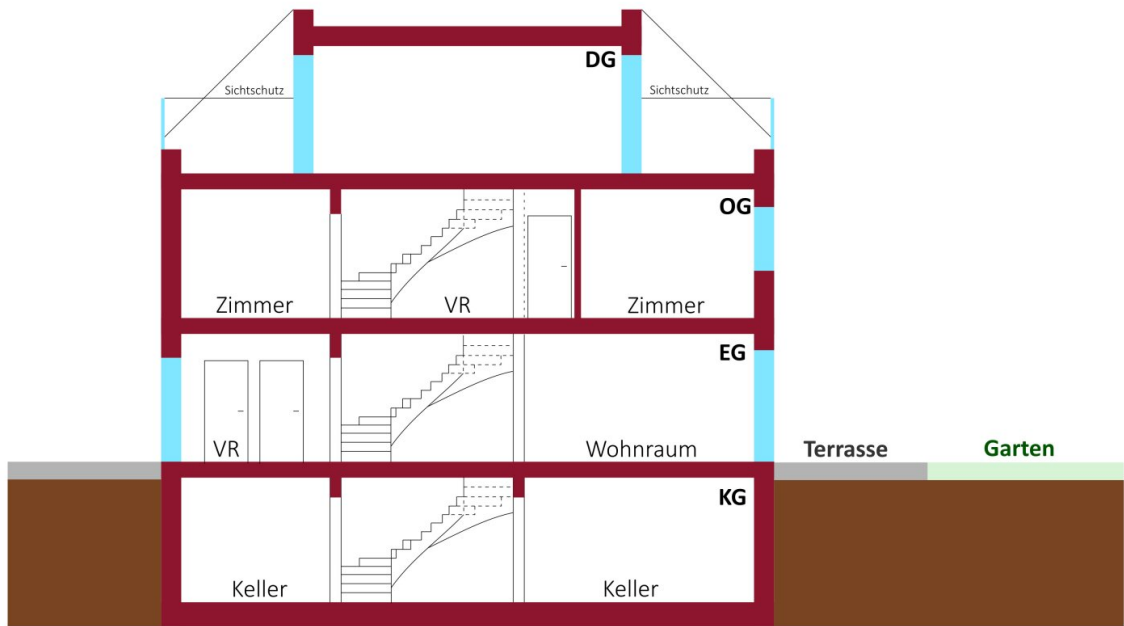












Objektbeschreibung

Die **sonnige Doppelhaushalte** ist **südöstlich ausgerichtet** und bezaubert durch die **optimale Raumaufteilung** und die **ruhige Siedlungslage**. Auf einer **Gesamtwohnfläche von 130,09m²** finden Sie **5 Zimmern aufgeteilt auf 3 Etagen**. Das Haus verfügt über 2 Bäder + 2 WCs, Abstellraum, einen großen Garten mit Gartenterrassen, einen geräumigen Wohnraum, ein Studio 2 sonnigen Terrassen im Dachgeschoss, 2 Stellplätzen vor der Tür, 3 Räume im Keller und einer zentralen Staubsauganlage.

Aufteilung der Wohnnutzfläche:

Erdgeschoß: 52,25 m² + Obergeschoß: 51,53 m² + Dachgeschoß: 26,39 m²

gesamte Wohnfläche: 130,09 m²

Kellergeschoß: 55,49 m²

Gartenterrasse: 17,12 m²

Dachterrasse: 22,76 m²

Stellplatz: 25,00 m²

Vorplatz: 59,15 m²

Garten: 71,82 m²

Gesamtnutzfläche: 381,43 m²

Ausstattung & Highlights:

- Boden
 - Küche, Bad & WC: Fliesen
 - Wohnräume: Parkett

- großformatige keramische Fliesen

- Fenster

- Hochwertige Kunststoff - Dreifachverglasung (0,7 W/m²K)
- Sonnenschutzelemente durch elektrische Raffstores

- Heizung

- Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe

- Warmwasser

- Wärmepumpenanlage mit integriertem Warmwasser – Pufferspeicher & kontrollierte Wohnraumlüftung
-

- Sicherheitstüre

- Einbauküche
 - Mikrowelle, Einbau Ceran – Herd

 - Verkabelung für die Nebelleuchten vorbereitet

 - Fußbodenheizung im ganzen Haus

- Dachgeschoß – Terrasse mit Wasseranschluss

- Fußbodenheizung im ganzen Haus

- LAN – Kabeln – Internet Anschlüsse - SAT-Anschluss in allen Räumen
 - Highspeed Glasfaser Internet

- Kellerabteil (Voll unterkellert)
 - Sauna Anschluss

 - Anschluss für Dusche

- Zentralstaubsaugeranlage – Automatisiert steuerbar

- Treppenbeleuchtung

- Badezimmer
 - Erdgeschoß – WC

 - Obergeschoß – Badewanne & WC

 - Trockner & Waschmaschinenanschluss im KG

 - hochwertige Sanitäreinrichtungen

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <5.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <2.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <6.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap