

## **Großzügiges Familienhaus für Wohnen und Arbeiten in schöner Umgebung!**



**Objektnummer: 1643**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting &  
Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2431 Enzersdorf an der Fischa
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Katharina Paul**

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Liesingtalstraße 107  
2384 Breitenfurt bei Wien

H +43 680 1734056

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







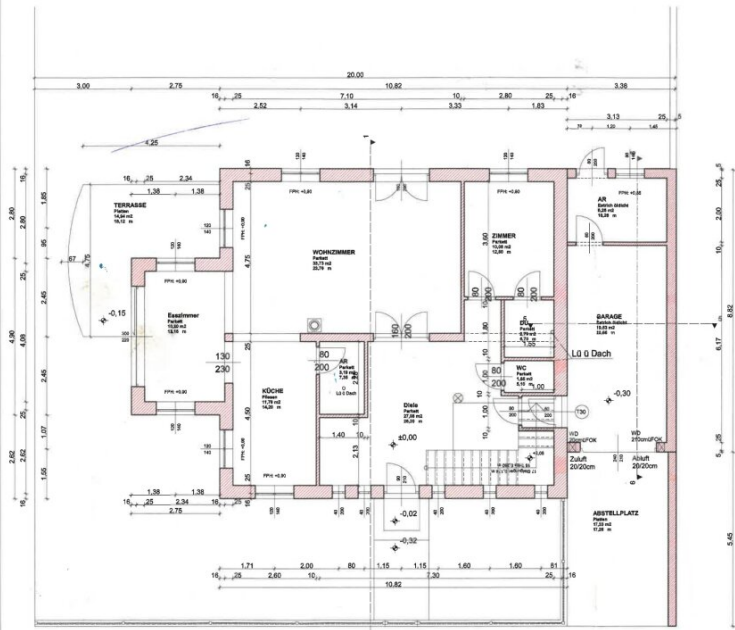




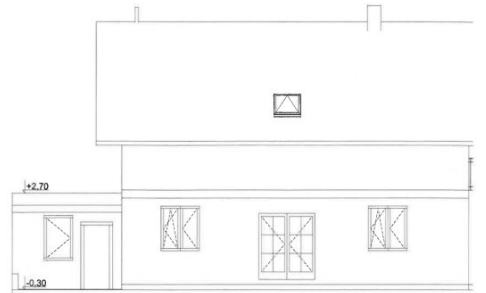




1:1 A 103



**Erdgeschoß**

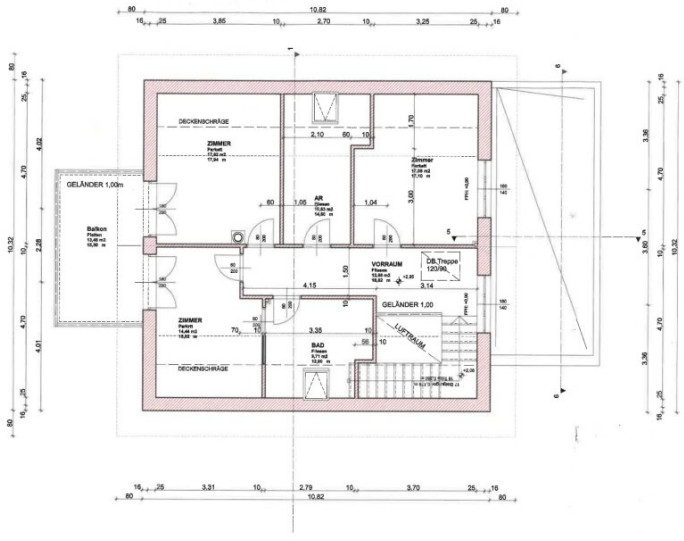


**Nordansicht**



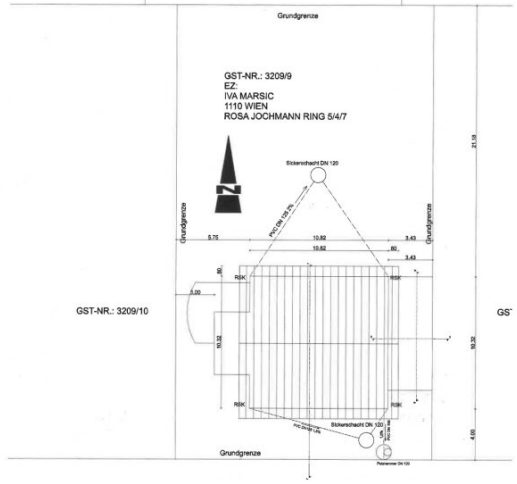
**Westansicht**

# Westansicht



# Dachgeschoß

GST-NR.: 3209/21      GST-NR.: 3209/20      GST-NR.: 3209



GST-NR.: 3209/10

GS

BIRKENWEG

GST-NR.: 3210/3

GST-NR.: 3210/4

# Lageplan 1:200

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Familienhaus in Enzersdorf an der Fischa bietet eine perfekte Kombination aus Wohn- und Arbeitsbereich sowie einen großen Garten. Das Haus verfügt über großflächige Räumlichkeiten, die ausreichend Platz für die gesamte Familie bieten. Der Arbeitsplatz, mit separaten Zugang und auch mit Verbindung zum Haus, ist derzeit eine Praxis und bietet eine ruhige und produktive Umgebung für verschiedene Arbeiten. Rund 185 m<sup>2</sup> großzügiger Wohnfläche mit 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, werden in diesem Objekt geboten - ideal für Paare und Familien. Sehr familienfreundlich erweisen sich 2 Badezimmer mit Dusche, WC und Badewanne sowie 2 separates WC. Die Ausstattung mit einer Einbauküche erleichtert den zukünftigen Bewohnern den Alltag. Ebenso umfassen die Ausstattungsdetails einen Kaminofen sowie eine Fußbodenheizung. Ein gemütliches Beisammensein an der frischen Luft erleben Sie dank eines Balkons sowie des ca. 692 m<sup>2</sup> großen Grundstücks. Als besonderes Highlight präsentiert sich der Garten. Entfalten Sie Ihre Leidenschaft fürs Gärtnern und entdecken Sie die Freude und Zufriedenheit, die ein eigener Garten bieten kann. 2 Frestellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden und perfektionieren das umfangreiche Angebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Apotheke <1.000m

Arzt <4.500m

Krankenhaus <6.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### Sonstige

Post <2.000m

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap