

## Geräumiges Einfamilienhaus mit Pool, Whirlpool und viel Platz zum Entspannen



**Objektnummer: 960/69120**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4482 Ennsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	279,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 224,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,61
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Andres SCHATZ**

s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich

T +43 676 5635992  
H +43 676 5635992

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur

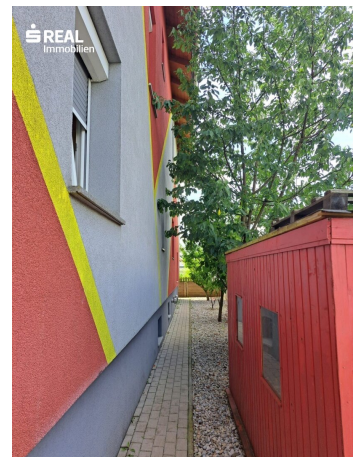








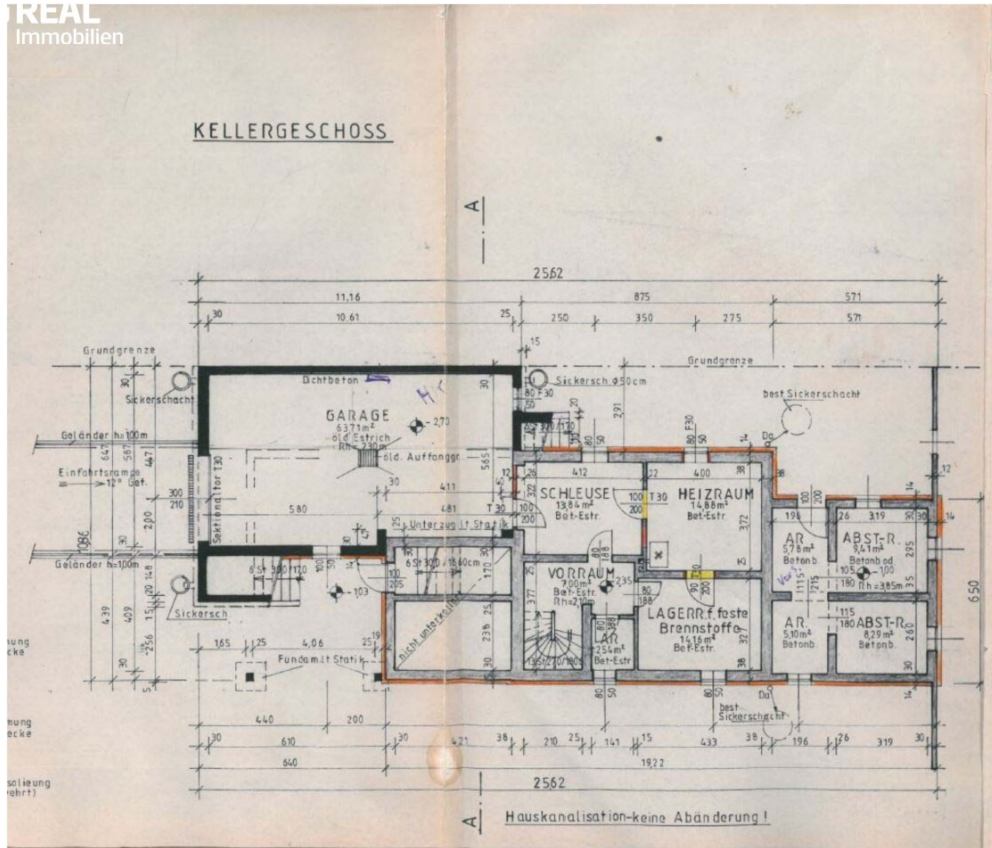






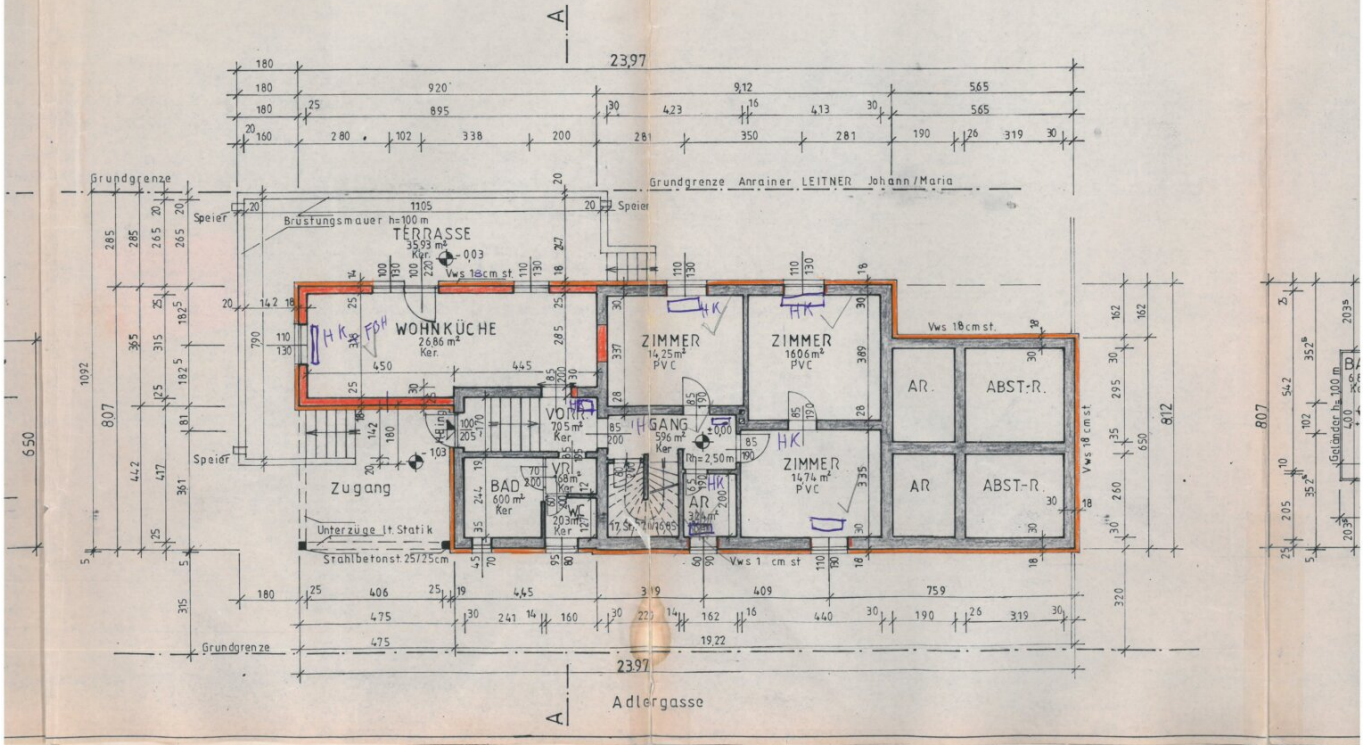


REAL  
Immobilien



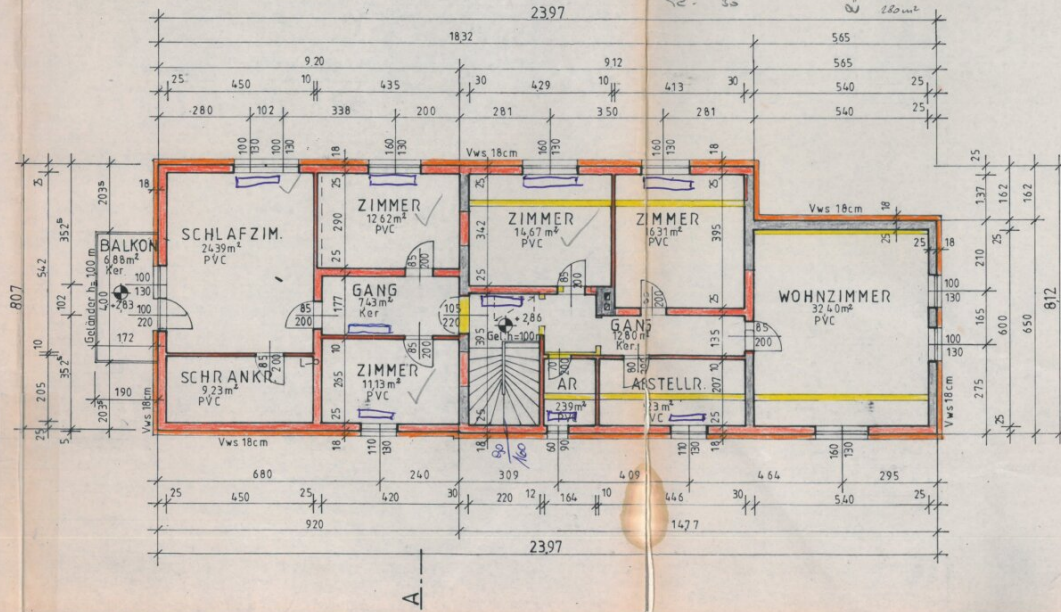
Mitglied des  
immobilienring.at

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

IP ca. 280 m  
 4f. KfH  
 vws 180 m<sup>2</sup>  
 PC 100 m<sup>2</sup>  
 Lichte 90 m<sup>2</sup>  
 -PS 30 m<sup>2</sup>  
 PC 30  
 Gr. 176 m<sup>2</sup>  
 Längen Samml. 5  
 W 220 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables Zuhause wünschen. Mit einer beeindruckenden Fläche von 279.05 m<sup>2</sup> und 9 Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und Gäste.

Das Haus ist perfekt gelegen in der malerischen Stadt Ennsdorf, die für ihre ruhige und doch zentrale Lage bekannt ist. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle in 500 m und einem Autobahnanschluss in 2,5 km. Dies macht es ideal für Pendler oder Familien, die eine gute Anbindung an die umliegenden Städte suchen.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der Sie direkt in den hellen und offenen Wohnbereich führt. Die große Terrasse und der Balkon sind ideal für entspannte Sommerabende und bieten einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft.

Die Küche ist komplett ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von kulinarischen Köstlichkeiten.

Das Haus verfügt über insgesamt 2 Bäder und 2 WCs. Das Highlight des Hauses sind jedoch der Whirlpool und das Pool, die perfekt für entspannende Momente nach einem langen Tag sind.

Raumaufteilung - Keller:

- Heizraum mit Gasheizung
- Holzraum
- Raum der als Schleuse dient
- Vorraum mit Anschlüsse für 2 Waschmaschinen
- kleiner Abstellraum
- Garage

Raumaufteilung - EG:

- Vorraum
- Gang
- große Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse
- 3 Zimmer
- Bad/WC
- Abstellraum

Raumaufteilung - OG:

- großes Wohnzimmer mit Balkon
- Schlafzimmer mit begehbaren Schrankraum
- 5 Zimmer
- Bad mit WC

Das Haus bietet eine geräumige, beheizbare Garage, die Platz für 2 Fahrzeuge bietet und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge und andere Gegenstände bietet. Die Heizung des Hauses erfolgt über Gas.

Erbaut wurde das Wohnhaus in den 70er Jahren und wurde 2006 bis 2009 komplett umgebaut, aufgestockt und erneuert.

- Vollwärmeschutz 20 cm

- Fenster 3fach verglast
- Rollläden
- Elektrik und Wasserleitungen erneuert

Der schön gestaltete Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Hier finden Sie einen großen Swimmingpool mit Gegenstromanlage, der an heißen Sommertagen für die nötige Abkühlung sorgt. Eine großzügige Terrasse bietet ausreichend Platz für Sonnenliegen und Gartenmöbel, um das schöne Wetter in vollen Zügen zu genießen. Der Garten ist auch ideal für Familien mit Kindern, die hier sicher spielen können.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.