

# Erstbezugs – Reihenhaus schlüsselfertig in traumhafter Lage bei Groß-Enzersdorf



ERSTBEZUGS – REIHENHAUS SCHLÜSSELFERTIG IN TRAUMHAFTER LAGE  
BEI GROß-ENZERSDORF

1

**Objektnummer: 1155/2397**  
**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Mühleiten
<b>Wohnfläche:</b>	132,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	110,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	497.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Serkan Geyik

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

T +43 1 810 10 21 - 12  
F + 43 1 810 10 21 - 89

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



nicht Gegenstand der Einreichung

nicht Gegenstand der Einreichung

nicht Gegenstand der Einreichung

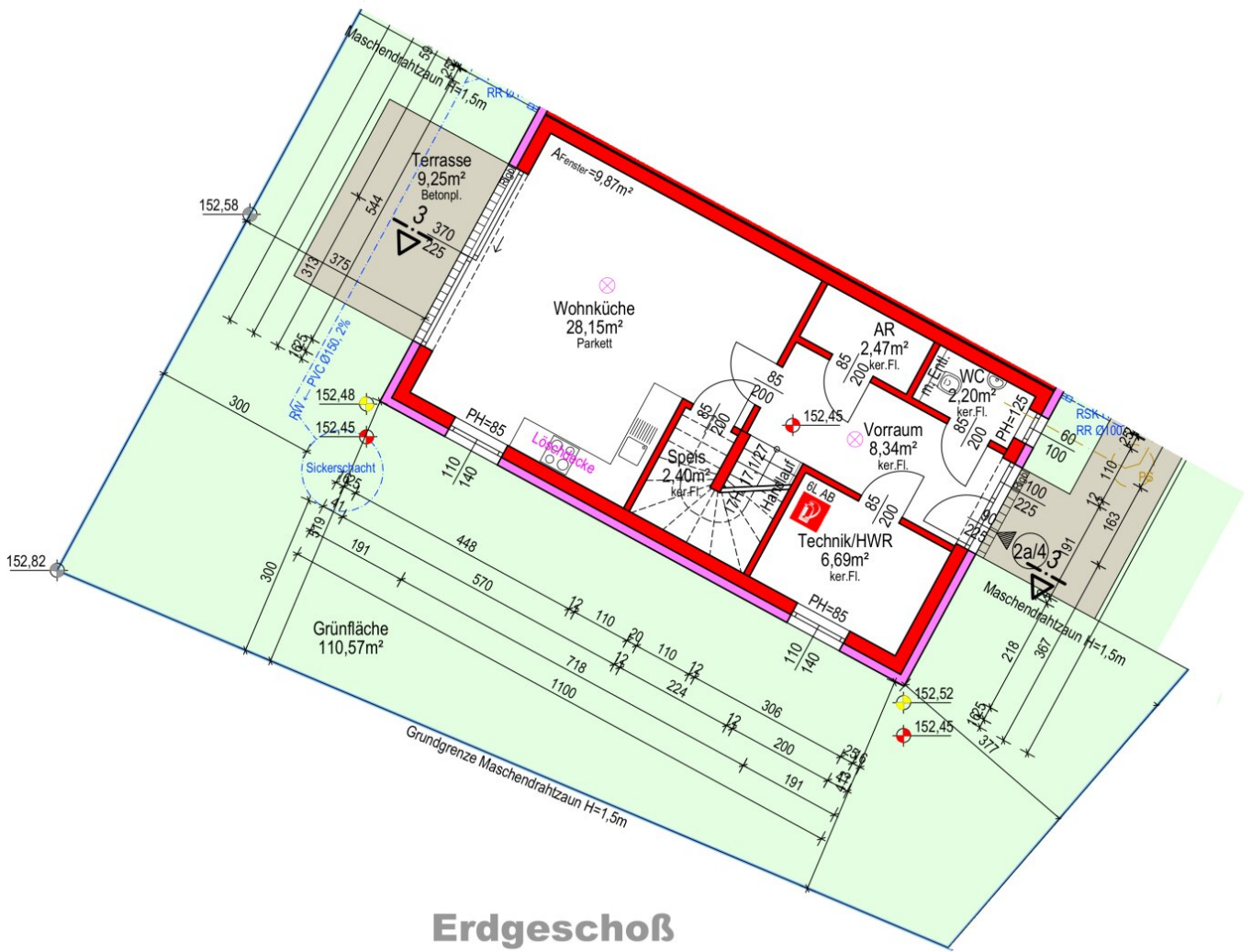
Erdgeschoß



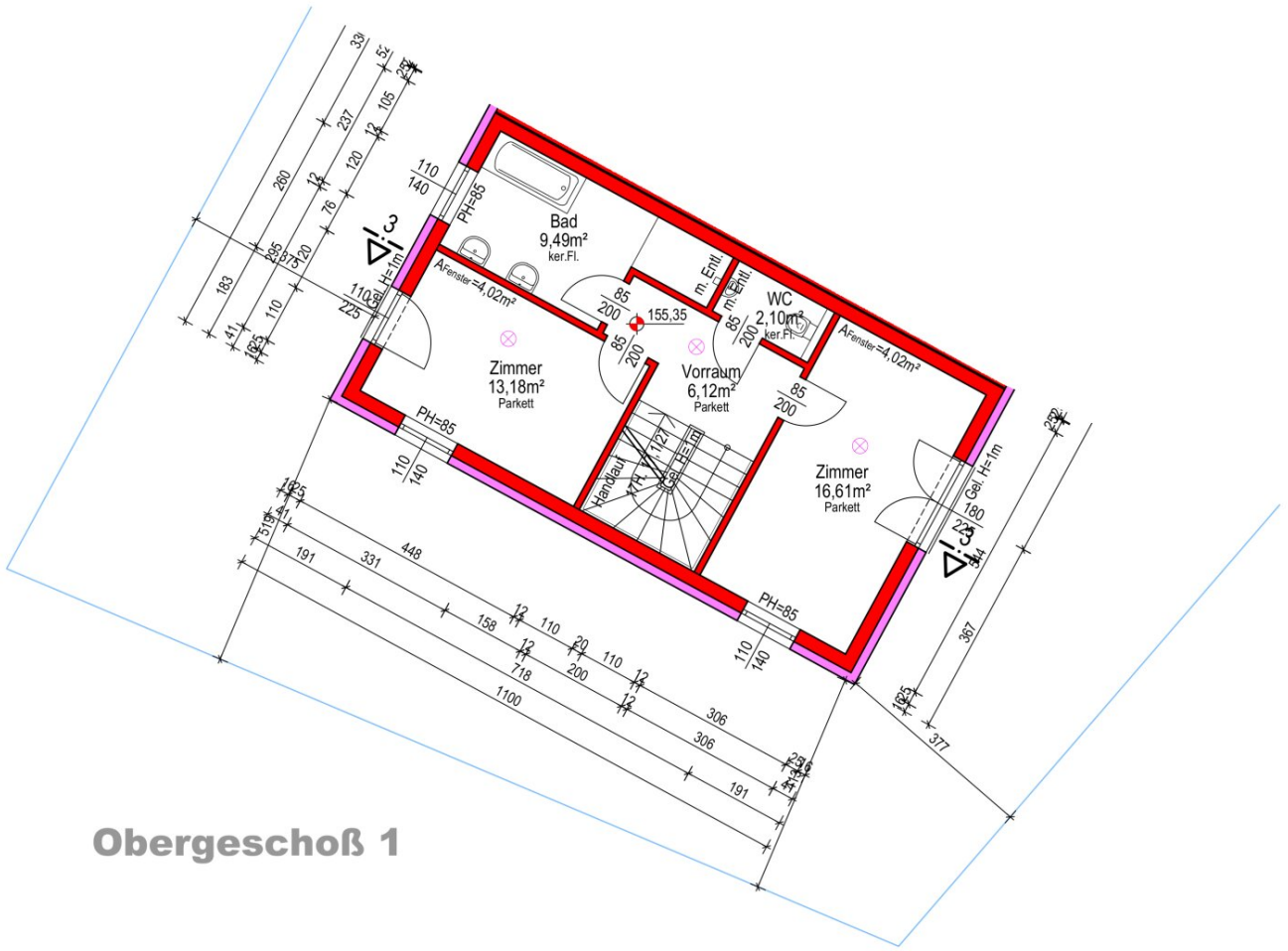
ON 2

ON 2a

ON 2b



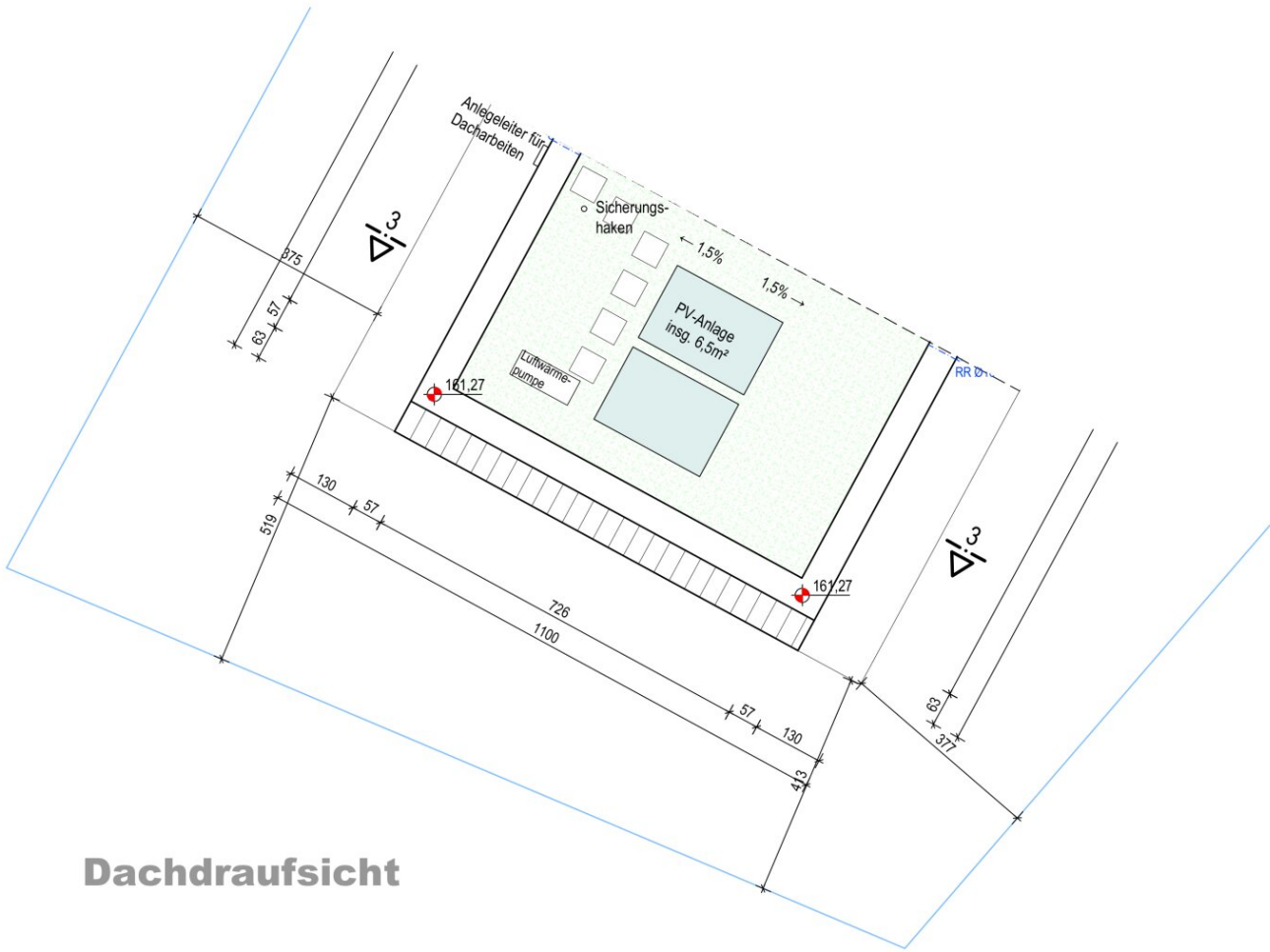
# Erdgeschoß



**Obergeschoß 1**

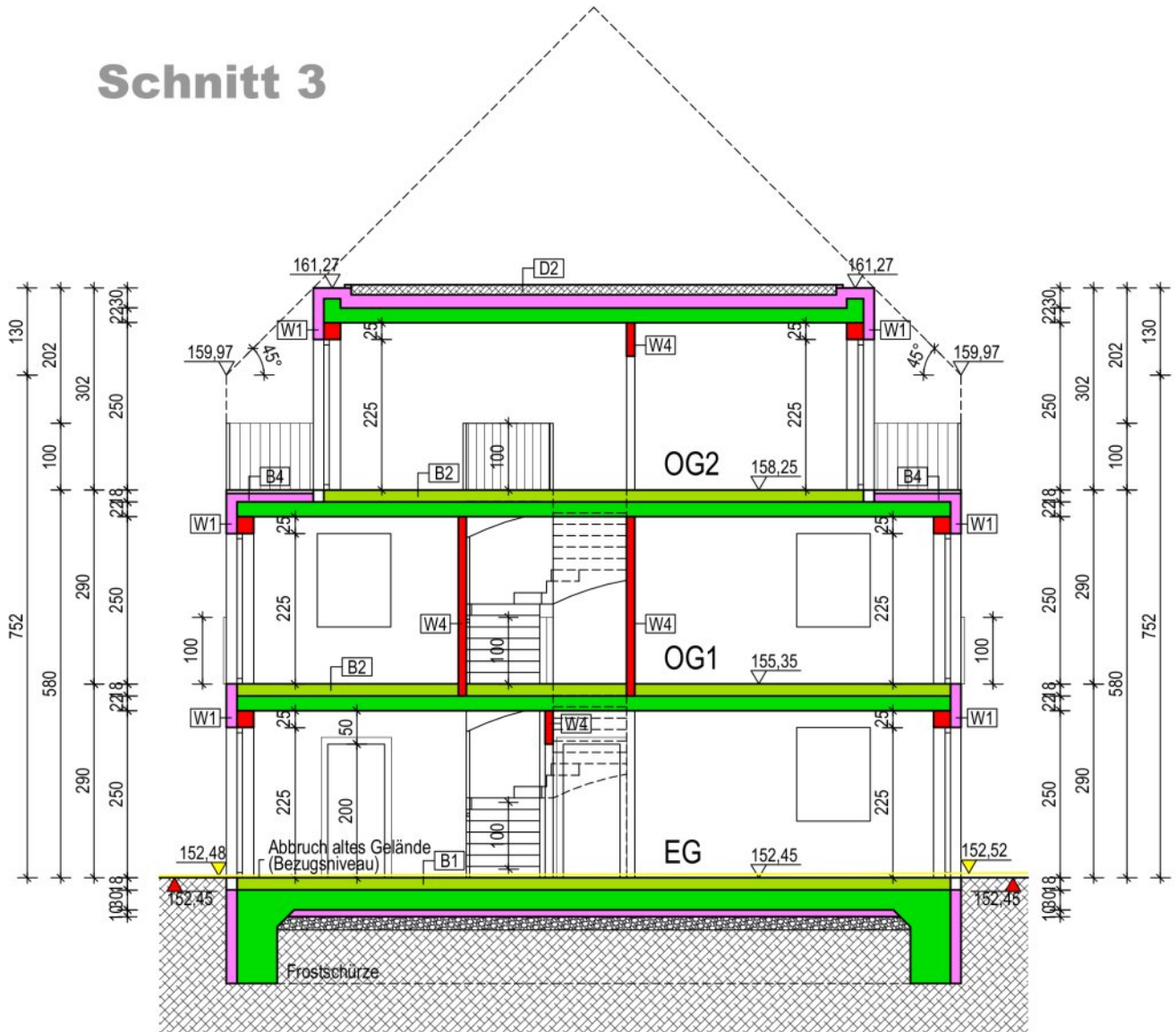


**Obergeschoß 2**



**Dachdraufsicht**

# Schnitt 3





# Objektbeschreibung

## **EG:**

Das Erdgeschoss des Hauses ist zentral durch einen Vorraum begehbar. Es besteht aus Technikraum,

Abstellraum, WC und einer Wohnküche mit direktem Zugang auf die Terrasse über die man weiter auf die

Grünfläche gelangt. Aus der Wohnküche gelang man über eine Stiege ins 1. Obergeschoss.

## **1.OG:**

Über den Vorraum gelangt man in 2 Schlafzimmer mit jeweils einem französischen Balkon, ein

Badezimmer mit Wanne sowie ein separates WC. Ebenfalls im Vorraum befindet sich die Treppe ins

2. Obergeschoss.

## **2.OG:**

Aus der Galerie gelangt man auf eine Terrasse, ein großes Schlafzimmer mit eigener Terrasse, einen

Schrankraum und ein Bad mit Wanne und integriertem WC.

Auf dem Dach des südwestlich ausgerichteten Hauses soll eine PV-Anlage sowie eine Luftwärmepumpe

installiert werden.

Inkludiert sind außerdem 2 Stellplätze mit je 12,5 m<sup>2</sup>

.

An der Adresse werden mehrere Häuser errichtet. Bei dem hier angebotenen Haus handelt es sich um das Reihenendhaus.

Baubeginn: Sommer 2024

<b>Verkaufspreis:</b>	<b>belagsfertig</b>	<b>€ 445.000,-</b>
	<b>schlüsselfertig</b>	<b>€ 497.000,-</b>

---

Für weitere Frage steht Ihnen Herr GEYIK gerne unter +43 1 810 10 21 - 12 zur Verfügung.

---

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

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 <3.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <8.000m  
Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <5.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap