

**\*\* Nur noch wenige schlüsselfertige Reihen- und Doppelhäuser auf Eigengrund verfügbar! Sofortkauf oder Miete mit Kaufoption\*\***



Lebenswert  
**WOHNEN**

**Objektnummer: 5114/364455896**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Garten:</b>	63,05 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	62,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.612,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.612,45 €
<b>Kaltmiete</b>	1.612,45 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Bitte beachten Sie den Finanzierungsbeitrag!

### Provisionsangabe:

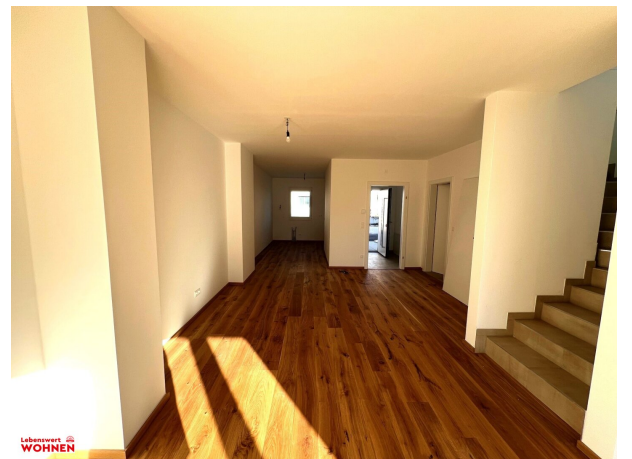
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Ljubica Stojic

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH  
Bloch Bauer Promenade 17  
1100 Wien





Lebenswert  
**WOHNEN**



Lebenswert  
**WOHNEN**



Lebenswert  
**WOHNEN**







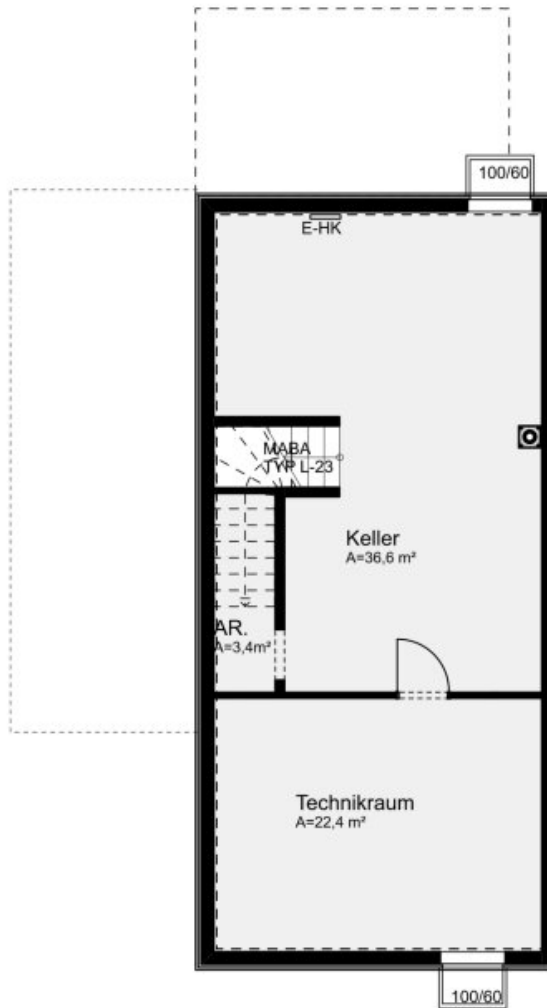






Lebenswert   
**WOHNEN**

Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen.  
 Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft.  
 Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht  
 inkludiert.  
 Masse sind zum Einbau von Einbaumöbel ungeeignet.  
 Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße.  
 Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.  
 Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen freizuhalten  
 und zugänglich zu halten.



**Keller**

# Lebenswert WOHNEN



Ing. Werner Seidl-Gasse 10  
 2301 Groß-Enzersdorf

## TOP 1 : 109,17 m<sup>2</sup>

Vorraum	4,40 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
Gang	1,40 m <sup>2</sup>
Wohnküche	44,00 m <sup>2</sup>
Diele	9,20 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,70 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,19 m <sup>2</sup>
Garten	63,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten inkl. Rampen	51,28 m <sup>2</sup>



Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen.  
 Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft.  
 Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert.  
 Masse sind zum Einbau von Einbaumöbel ungeeignet.  
 Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße.  
 Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.  
 Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen freizuhalten und zugänglich zu halten.



**Erdgeschoss**

# Lebenswert WOHNEN



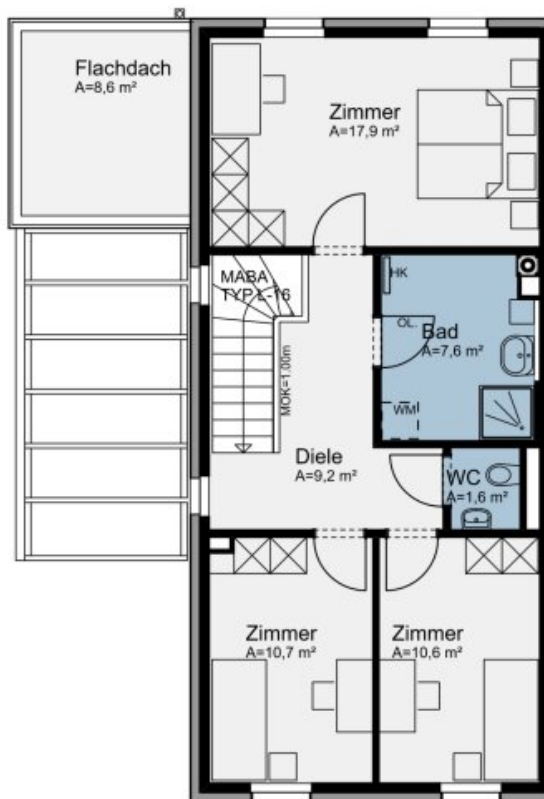
Ing. Werner Seidl-Gasse 10  
 2301 Groß-Enzersdorf

## TOP 1 : 109,17 m<sup>2</sup>

Vorraum	4,40 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
Gang	1,40 m <sup>2</sup>
Wohnküche	44,00 m <sup>2</sup>
Diele	9,20 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,70 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,19 m <sup>2</sup>
Garten	63,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten inkl. Rampen	51,28 m <sup>2</sup>



Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen.  
 Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft.  
 Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert.  
 Masse sind zum Einbau von Einbaumöbel ungeeignet.  
 Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße.  
 Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamfläche sind möglich.  
 Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen freizuhalten und zugänglich zu halten.



Obergeschoss

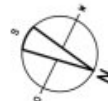
# Lebenswert **WOHNEN**



Ing. Werner Seidl-Gasse 10  
 2301 Groß-Enzersdorf

## TOP 1 : 109,17 m<sup>2</sup>

Vorraum	4,40 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
Gang	1,40 m <sup>2</sup>
Wohnküche	44,00 m <sup>2</sup>
Diele	9,20 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,70 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,19 m <sup>2</sup>
Garten	63,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten inkl. Rampen	51,28 m <sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Nur noch wenige Reihenhäuser verfügbar!

Adresse: Ing. Werner Seidl Gasse 6-10, 2301 Groß Enzersdorf

Die Anlage besticht durch die erstklassige Lage von Groß Enzersdorf und befindet sich unmittelbar an der Wiener Stadtgrenze.

Schauen Sie sich unbedingt unser [Drohnenvideo](#) an, wir hoffen es hilft einen ersten Eindruck zu gewinnen.

Die Häuser wurden in massiver Ziegelit©-Fertigteilbauweise mit Vollwärmeschutzfassade erbaut. **Schlüsselfertig und auf Eigengrund!** Wohnfläche von jeweils ca. 105 – 110m<sup>2</sup> mit zusätzlicher Fläche im Keller. Der Keller ist nicht als Wohnfläche deklariert, bietet jedoch zusätzliche Fläche für die sportliche Fitness, als Hobbyraum oder auch als Rückzugsort. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten mit Terrasse sowie Garage oder PKW Abstellplatz (mit einer Pergola) im Freien sowie einen Geräteraum. Je Haus wurde ein PKW-Stellplatz mit einer Leerverrohrung für die Nachrüstung eines E-Ladepunktes ausgestattet.

Die Größe der lichtdurchfluteten Gärten ist genau richtig und motiviert bis zum letzten Sonnenstrahl draußen zu bleiben. *Es ist DAS Haus in das Sie einziehen und nie wieder weg wollen.*

Das Erdgeschoss umfasst einen offen gestalteten Wohn- und Küchenbereich, einen Vorraum sowie WC. Das Obergeschoss bietet drei großzügige Schlafzimmer mit Bad und WC. Schlüsselfertige Übergabe mit hochwertigem Parkettboden sowie Fußbodenheizung mit Fernwärme! Die Wohnzimmerfenster im Erdgeschoss wurden mit Raffstores (Küchenfenster mit elektrischen Außenrollos) und die Fenster im Obergeschoss wurden unsererseits mit elektrischen Außenrollos und einem Insektenschutz ausgestattet.

**Miete mit Kaufoption oder Sofortkauf!** *Wir richten uns ganz nach Ihren Wünschen.*

Die Häuser werden sowohl im Sofortkauf wie auch in Miete mit Kaufoption vergeben. Nach 5 Mietjahren sichern wir unseren Kunden im Mietvertrag Fixkaufpreise zu. Nach 10 und 15 Mietjahren besteht ebenso eine Kaufoption.

***Wir bieten unseren Kunden verschiedene Zahlungsmodalitäten des Finanzierungsbeitrags an. Näheres auf Anfrage. Wir beraten Sie gerne!***

Informationen zur Miete:

Die angegebenen Preise verstehen sich inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die

Nebenkosten für Strom, Heizung und Warmwasser werden zusätzlich nach Verbrauch abgerechnet.

Vor Bezug ist ein Finanzierungsbeitrag auch Eigenmittel genannt, zu leisten. Der Finanzierungsbeitrag wird bei Auszug rückerstattet, vermindert um 1% Abschreibung pro Jahr für die Verwohnung.

***Bei weiteren Fragen sowie für Besichtigungen steht Ihnen Frau Stojcic unter 0664/4419868 sowie unter L.stojcic@wbv-gfw.at gerne zur Verfügung!***

***Ich freue mich auf Ihre Anfrage!***

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <6.500m

Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap