

**Exklusive Doppelhaushälfte mit ca 150m<sup>2</sup> Wohnfläche und  
5-Zimmern in 2301 Groß-Enzersdorf - absolute  
Grünruhelage**



**Objektnummer: 7464/165**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	56,45 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	612.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clarissa Izzo**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11  
1220 Wien

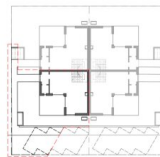




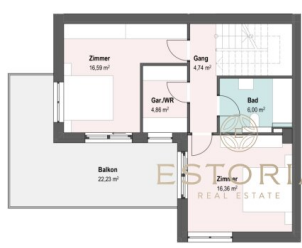


**VERKAUFSPLAN**

Wohnfläche	140,71 m <sup>2</sup>
WVF	145,71 m <sup>2</sup>
Feuertürfläche	24,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	57,22 m <sup>2</sup>



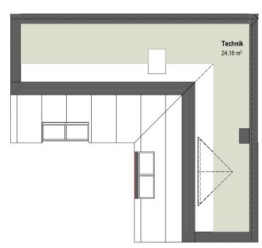
MG 25, Haus 1 Erdgeschoss



Haus 1 Obergeschoss



Haus 1 Dachgeschoss



Haus 1 Dach

ESTORIA  
REAL ESTATE



Die dargestellten Bereichungsgesetze dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Höhenänderungen vorbehalten.

## VERKAUFSPLAN

Wohnräume	149,71 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>149,71 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume	24,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	57,22 m <sup>2</sup>



Haus 1

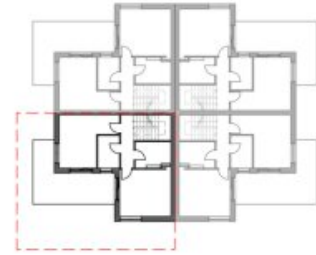
Erdgeschoss



Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Koteänderungen vorbehalten.

## VERKAUFSPLAN

Wohnräume	149,71 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>149,71 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume	24,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	57,22 m <sup>2</sup>



Haus 1

Obergeschoss



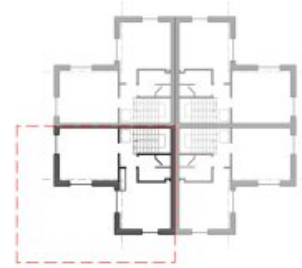
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Koteänderungen vorbehalten.





## VERKAUFSPLAN

Wohnräume	149,71 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>149,71 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume	24,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	57,22 m <sup>2</sup>



Haus 1

Dachgeschoss

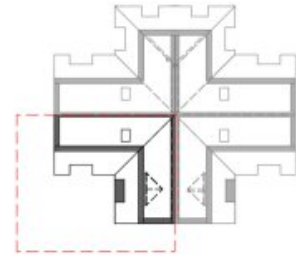


Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Koteänderungen vorbehalten.



## VERKAUFSPLAN

Wohnräume	149,71 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>149,71 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume	24,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	57,22 m <sup>2</sup>



Haus 1

Dach



Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Koteänderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

In Groß-Enzersdorfer Ruhelage, direkt an der Wiener Stadtgrenze, entstehen auf Eigengrund 4x exklusive Wohneinheiten.

Das Projekt befindet sich bereits in Bau, eine Fertigstellung ist geplant mit Q1 2025.

Bei der Ausführung wird auf die präzise Verarbeitung hochwertiger Materialien im gleichen Umfang geachtet wie auf die Einhaltung ästhetischer Kriterien, um ein optimales Raumklima zu schaffen. Zu den Stilmitteln eines wohnlichen Ambientes gehört auch die Spezialisierung auf das essenzielle Element Licht, welches hier mit vielen Glasflächen zelebriert wird.

### Highlights und Ausstattung:

- Absolute Ruhelage im Grünen, abseits der Einflugschneise Flughafen Wien-Schwechat
  - 5x Zimmer zzgl. Technikraum im Dachboden
    - 2x KFZ-Stellplätze
    - Ziegel-Massiv Bauweise
  - 3-fach verglaste Alu-Kunststofffenster und Fenstertüren
    - Luft-Wasser Wärmepumpe der Firma Vaillant
    - Fussbodenheizung mit Möglichkeit zur Kühlfunktion
      - Kaminanschluss im Wohnzimmer
  - Stiegen als Mittelholmtreppe aus Stahl vom EG bis ins 1. DG
    - WC im EG, jeweils 1x Badezimmer im OG und DG
      - Vorbereitung PV-Anlage am Dach
      - Vorbereitung E-Ladestation bei KFZ-Stellplätzen

**Kaufpreis: 612.000 EUR**

**Ausbaustufe:** Belagsfertig

**Fertigstellung:** ca. Q1 2025

**Schlüsselfertige Variante:** Gegen einen Aufpreis bieten wir eine schlüsselfertige Endvariante mit hochwertiger Ausstattung an

Die Lage ist optimal. So befindet sich das Objekt in absoluter Grünruhelage in 2301 Groß-Enzersdorf, Stadtteil Neu-Oberhausen, abseits der Einflugschneise des Flughafen Wien-Schwechat.

Kindergärten, Schulen, Ärzte und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum von Groß-Enzersdorf, lediglich vier Fahrminuten vom Projekt entfernt.

Das Naherholungsgebiet Lobau ist ebenso in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel in Form des Autobusses ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar

**Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.**

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Bei den Abbildungen handelt es sich um Visualisierungen zum besseren Verständnis. Das Endprodukt kann von den Abbildungen abweichen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf den Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Die tatsächliche Ausstattung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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 <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <7.500m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap