

**Viel Raum für Familienleben: Großzügiges
Mehrfamilienhaus mit Gartenidylle und flexiblem
Wohnkonzept**



Objektnummer: 7419/170

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	270,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,00
Kaufpreis:	700.000,00 €
Heizkosten:	28,00 €
USt.:	5,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

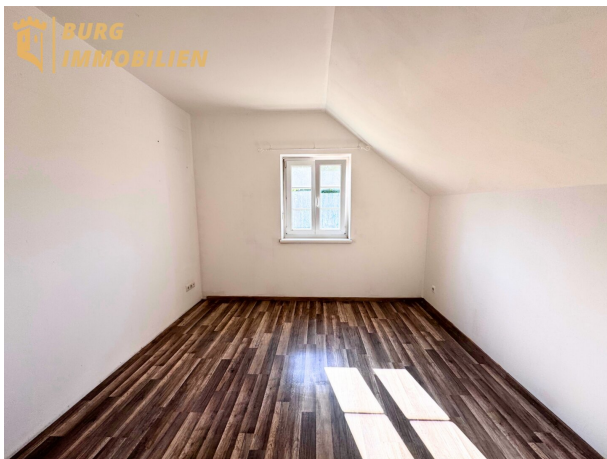


Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 239



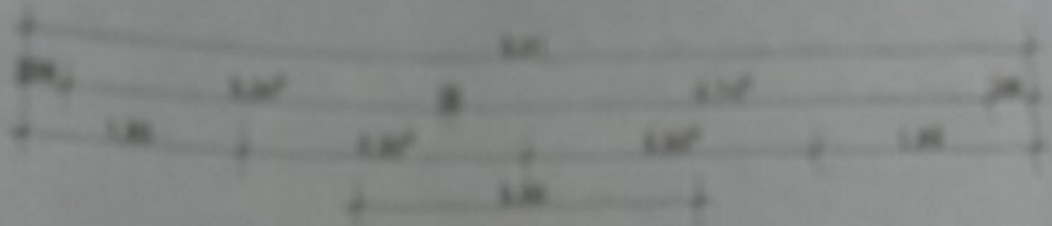








OBERGESCHOSS



WALL HOHE 1.90 M

BALKON
3.90 m²

WOHNKÜCHE
18.1 m²

HÖHE = 1,50 M

ZIMMER
17.93 m²

HÖHE = 1,50 M

2,30

VORR.
6.3 m²

+ 2.85

EINSTIEG
SPITZBODEN T300
70/120

BAD. WC
6.94 m²

DFLF
78/140

LOO

LOO

AR DM 150

LOO

LOO

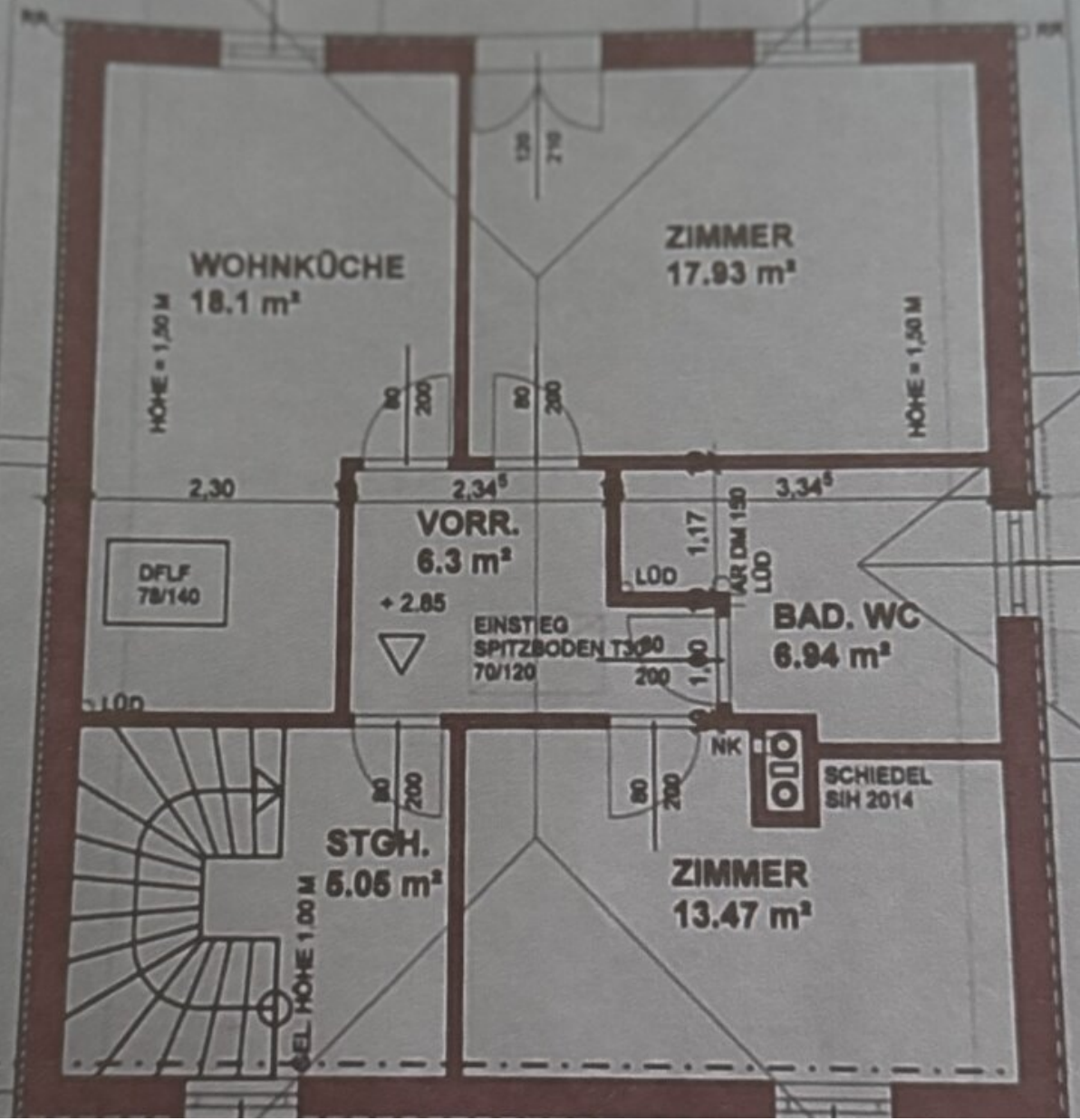
STGH.
5.05 m²

GEL HOHE 1.00 M

ZIMMER
13.47 m²

SCHIEDEL
SIH 2014

NK



Objektbeschreibung

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von insgesamt **270 m²** Platz für 2 bis 3 Wohneinheiten und liegt auf einem **385 m² großen Grundstück**. Das Haus erstreckt sich über **Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller** und ist damit optimal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet. Zusätzlich verfügt es über eine **Garage** und einen großen Garten mit einer **Terrasse**, einem **Pavillon** und einem **sanierungsbedürftigen Nebengebäude** mit **Sauna**. Die Immobilie ist klimatisiert und wird durch eine **Fußbodenheizung** beheizt. Es besteht auch die Möglichkeit, einen Kamin zu integrieren, um ein besonders behagliches Wohnklima zu schaffen.

Die Lage an der Hauptstraße ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die nahegelegenen städtischen Infrastrukturen, während der Garten und die Terrassenbereiche viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten bieten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Anzahl der Zimmer:
 - **2 Schlafzimmer**, eines mit direktem Zugang zum Balkon
 - **1 geräumiges Wohnzimmer**
 - **1 Badezimmer** mit WC und Dusche

- Der Zugang zum Balkon über eines der Schlafzimmer schafft eine besondere Rückzugsmöglichkeit im Erdgeschoss.

Obergeschoss:

- Anzahl der Zimmer: 3 Zimmer

- **Eingangsbereich** mit Garderobe
- **Vorraum** , der in die weiteren Räume führt
- **2 Schlafzimmer**
- **1 offenes Wohnzimmer mit integrierter Küche** und direktem Zugang zum Balkon
- **1 Badezimmer** mit WC und Dusche
- **1 Abstellraum**
- Gegensprechanlage vorhanden

Untergeschoss:

- Der **Wohnbereich im Keller** bietet eine gemütliche Essecke mit Küche sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur **Terrasse** und zum **Garten**.
- **1 Badezimmer** mit WC und Dusche
- **1 Abstellraum** und **Technikraum**

Außenbereich:

- Der weitläufige Garten mit großer Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.
- Ein **Pavillon**, umrankt von Weinreben, sorgt für eine idyllische Atmosphäre.
- Im sanierungsbedürftigen Nebengebäude befindet sich eine **Sauna**, die nach einer Modernisierung wieder nutzbar wäre.

Ausstattung & Besonderheiten:

- Klimatisiertes Haus
- Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten
- Garten mit überdachter Terrasse
- Separate Wohneinheiten ermöglichen flexible Nutzung, z.B. als Mehrgenerationenhaus
- Gute Anbindung

Diese Immobilie bietet viel Raum, Komfort und Flexibilität für verschiedene Wohnbedürfnisse. Dank der vielseitigen Raumaufteilung eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Investoren, die eine Aufteilung in mehrere Wohneinheiten anstreben. Die idyllische Gartenanlage mit Terrasse und Pavillon bietet zudem viele Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung.

360-Grad-Rundgang sowie Video folgen in Kürze.

Detailunterlagen und persönliche Einsicht:

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, steht Ihnen Frau Nina Ferner sehr gerne unter [_info@burgimmo.at](mailto:info@burgimmo.at) oder telefonisch unter +43 660 922 77 16 zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle

wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <500m
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 <7.500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap