

## **Großzügige Doppelhaushälfte – Viel Platz für Familie und modernes Wohnen**



**Objektnummer: 7419/181**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	98,12 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	67,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,81
<b>Kaufpreis:</b>	610.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

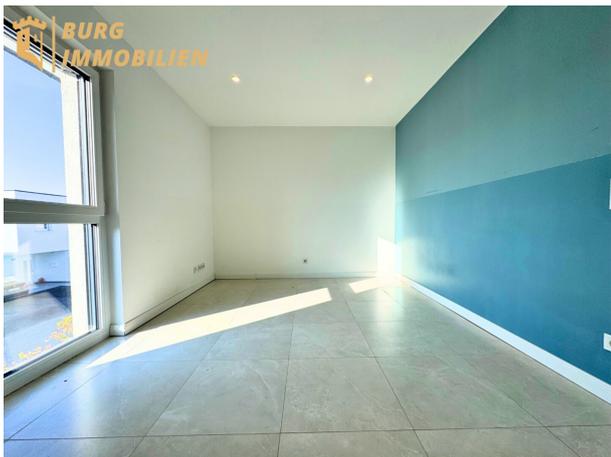
## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH







## Objektbeschreibung

In der idyllischen und familienfreundlichen Gemeinde Groß-Enzersdorf erwartet Sie diese moderne, lichtdurchflutete Doppelhaushälfte. Genießen Sie die perfekte Symbiose aus hochwertigem Wohnkomfort, großzügigen Räumlichkeiten und einem sonnigen Garten mit direktem Zugang ins Grüne. Ein kleines Highlight: Direkt gegenüber des Gartens liegt ein liebevoll gestalteter Spielplatz – ideal für Familien mit Kindern!

### Erdgeschoss – Lebensraum für gemeinsame Momente

- **Einladender Flur:** Der lange Eingangsbereich bietet reichlich Platz für eine Garderobe und begrüßt Sie mit einem warmen, offenen Ambiente.
- **Flexibler Raum:** Ein zusätzliches Zimmer – perfekt als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- **Badezimmer:** Modern ausgestattet mit einer bodengleichen Walk-In-Dusche und WC.
- **Offene Küche:** Der großzügige Küchenbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein – der perfekte Treffpunkt für die ganze Familie.
- **Wohn-/Essbereich:** Der helle Wohnbereich mit großen Fenstern bietet einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und in den Garten – ideal für gemütliche Sommerabende. Vom Garten gelangen Sie durch einen separaten Zugang direkt ins Freie, was den Komfort zusätzlich erhöht.

### Obergeschoss – Ihr Rückzugsort

- **Drei Schlafzimmer:** Lichtdurchflutete, großzügig geschnittene Räume – ideal für Ihre Familie oder Gäste.
- **Wellness-Badezimmer:** Ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Walk-In-Dusche und WC – Ihr persönlicher Rückzugsort für entspannte Stunden.
- **Stilvolle Details:** Der Treppenaufgang mit integrierten Spots schafft eine besondere

Atmosphäre.

## **Dachgeschoss – Stauraum mit Potenzial**

Das Dachgeschoss bietet großzügigen Stauraum, der durch eine praktische Dachtreppe erreichbar ist – ideal für saisonale Gegenstände oder Erweiterungsmöglichkeiten.

## **Keller – Heller Wohnkeller mit vielen Möglichkeiten**

- **Nutzräume:** Ein Technikraum und ein separater Waschraum bieten Funktionalität auf hohem Niveau.
- **Zwei große Räume:** Mit ihren großen Fenstern und robusten Stahlbetonwänden sind die Räume vielseitig nutzbar – ob als Fitnessraum, Hobbybereich oder Spielzimmer.

## **Technische Highlights und Ausstattung**

- **Energieeffizienz:** Fußbodenheizung auf allen Ebenen mittels Luftwärmepumpe.
- **Fensterqualität:** 3-fach-verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden und Insektenschutz.
- **Bauweise:** Keller in Stahlbeton, übrige tragende Wände aus massivem Ziegelbau.
- **Zentralstaubsauger:** Bequem und modern für maximale Sauberkeit.
- **Beleuchtung:** Integrierte Deckenspots im Wohnbereich und entlang des Treppenaufgangs sorgen für eine stilvolle und stimmungsvolle Beleuchtung.
- **Internet:** Glasfaseranschluss für schnelles Surfen und Arbeiten.
- **Böden:** Hochwertige Fliesen verleihen allen Räumen ein modernes und elegantes Erscheinungsbild.

**Ein Zuhause wie dieses – mit hochwertiger Bauqualität, moderner Technik, integrierter Beleuchtung und einer familienfreundlichen Lage – ist eine absolute Rarität. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.**

### **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 <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