

Rückzugsort in Groß-Enzersdorf: Charmanter Bungalow mit großzügigem Garten



Objektnummer: 7419/182

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,09 m ²
Nutzfläche:	66,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	62,81 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

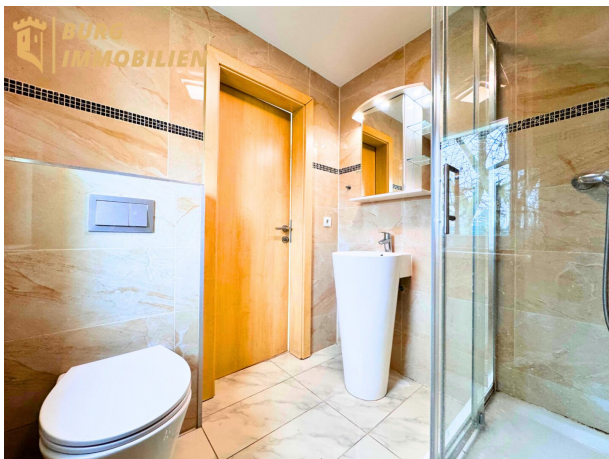
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

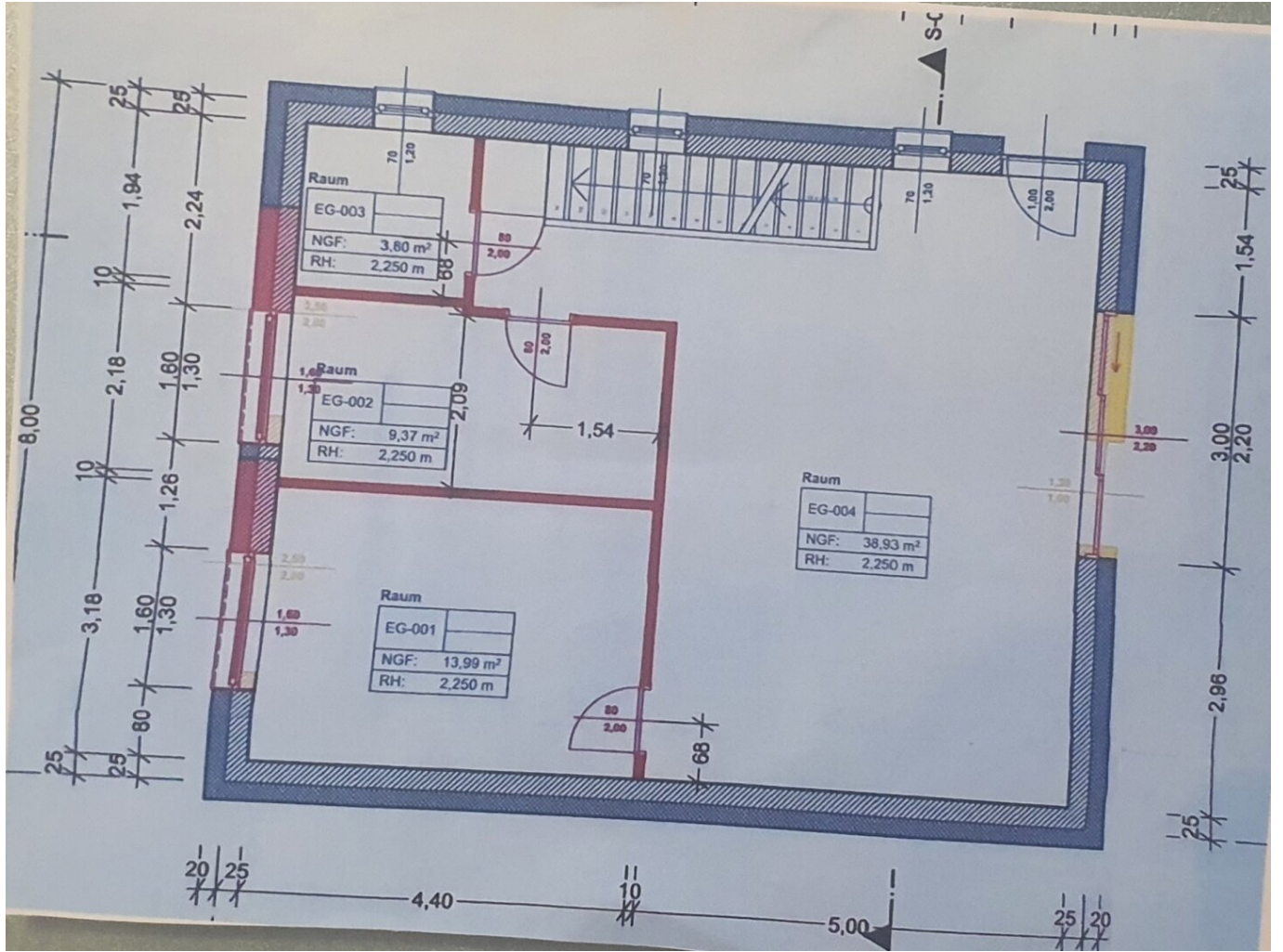
BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 239

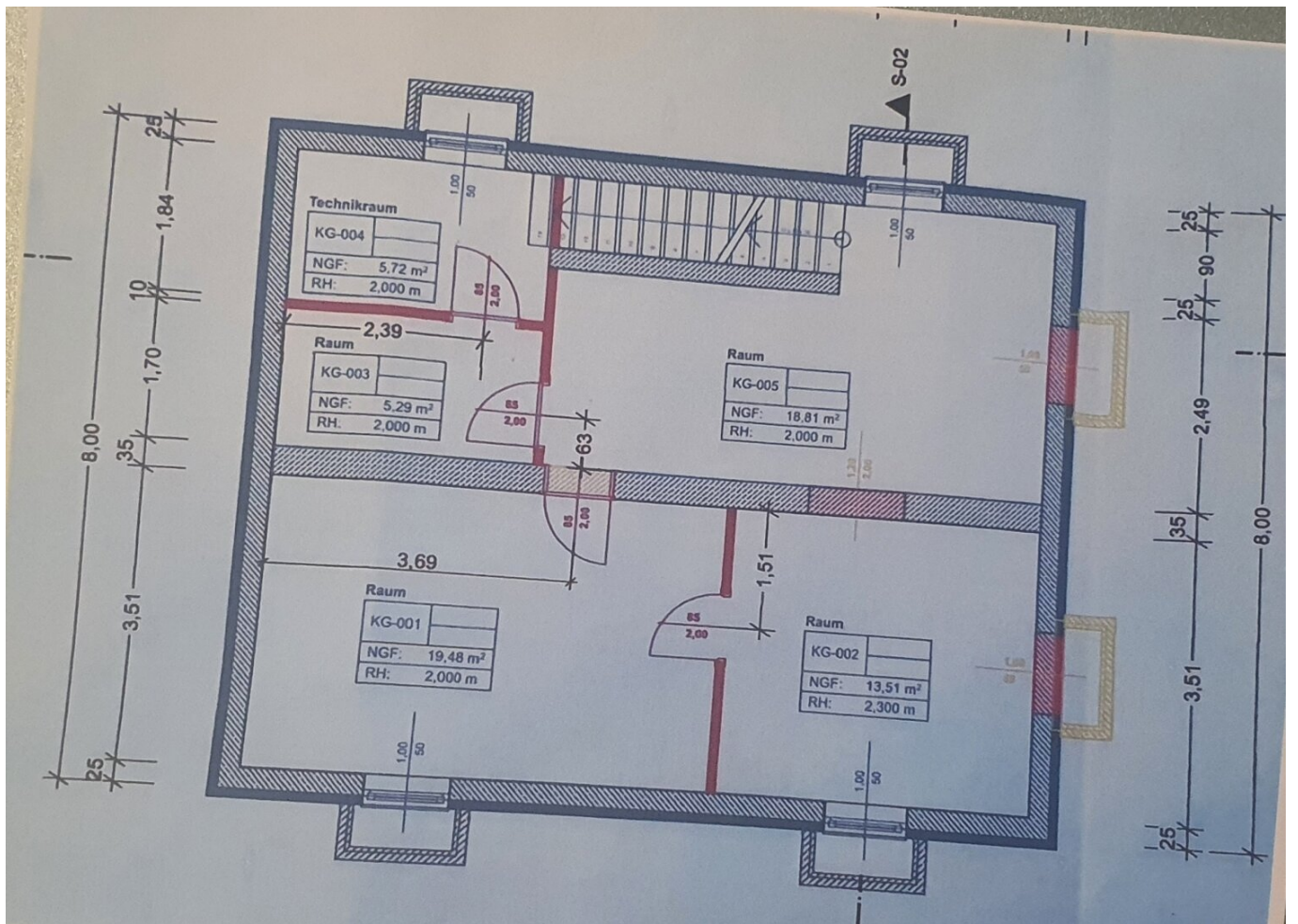












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein stilvoller Bungalow aus dem Baujahr **1997**, der durch seine ruhige Lage in Groß-Enzersdorf und seine **durchdachte Raumaufteilung** besticht. Das unterkellerte Haus eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende, die modernes Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

Erdgeschoss:

- **2 Schlafzimmer:** Gut geschnitten und ideal als Haupt- und Gäste- oder Kinderzimmer nutzbar.
- **Wohnzimmer mit offener Wohnküche:** Ein heller, freundlicher Raum mit moderner Wohnküche und großzügigem Küchenblock, der zum Verweilen und geselligen Beisammensein einlädt.
- **Badezimmer mit WC und Dusche:** Modern gestaltet und hochwertig ausgestattet.

Keller:

- **3 Zimmer:** Vielseitig nutzbar, z. B. als Hobbyraum, Home-Office oder Fitnessbereich.
- **Badezimmer:** Mit Badewanne und WC, ideal für Gäste oder als zusätzlicher Wellnessbereich.
- **Technikraum:** Praktisch angrenzend.

Außenbereich Der großzügige Garten ist ein absolutes Highlight der Immobilie. Hier laden eine große Terrasse und die weitläufige Rasenfläche zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Die umliegende Nachbarschaft ist ruhig und bietet eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

- **Heizung:** Die moderne Luftwärmepumpe mit energieeffizienter Fußbodenheizung wurde 2018 installiert.
- **Fenster:** 3-fach-verglaste Kunststofffenster sorgen für hervorragende Wärmedämmung und hohen Wohnkomfort.
- **Bodenbelag:** Zeitlos-schöne Fliesen überall im Haus.

Flächenwidmung: Gg (Grünland Gärtnerei).

Der Bungalow befindet sich in Groß-Enzersdorf, einer charmanten Gemeinde in Nähe von Wien. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Freizeitmöglichkeiten wie das nahegelegene Autokino und zahlreiche Naherholungsgebiete machen diese Lage besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Dieser Bungalow vereint modernes Wohnen, Komfort und eine ruhige Lage mit einer großartigen Ausstattung. Der große Garten, die hochwertige Heizung und die gute Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für unterschiedlichste Lebenssituationen.

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 <4.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap