++LUXUS PUR++ Wunderschönes Representatives Haus in Gross Enzersdorf zum kaufen ***

Objektnummer: 13161

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	300,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Keller:	170,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

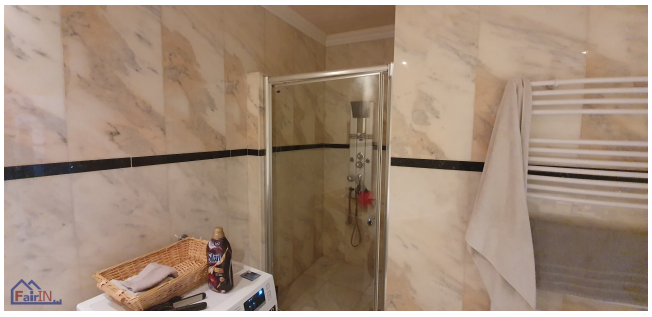
Ihr Ansprechpartner

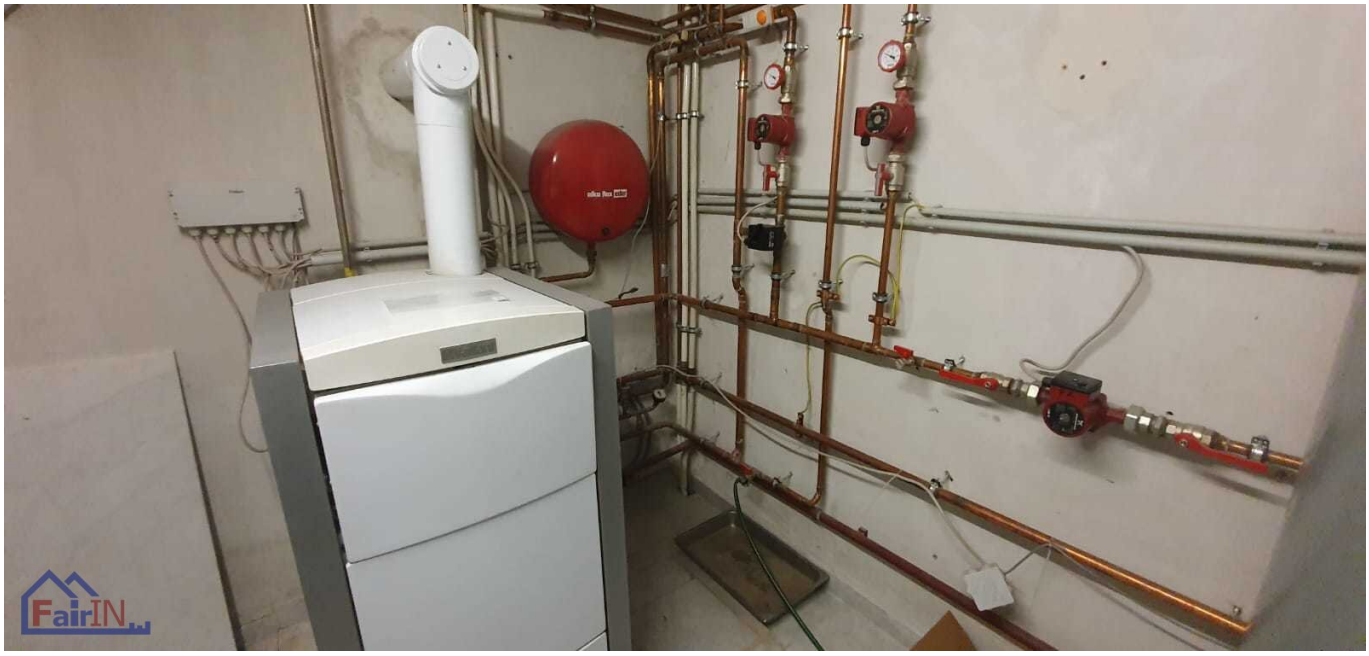
Nebojsa Sargic

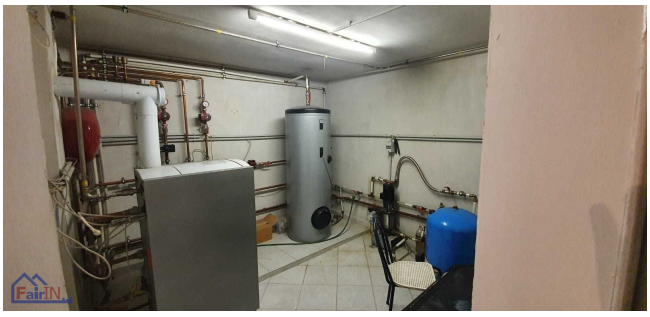
FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

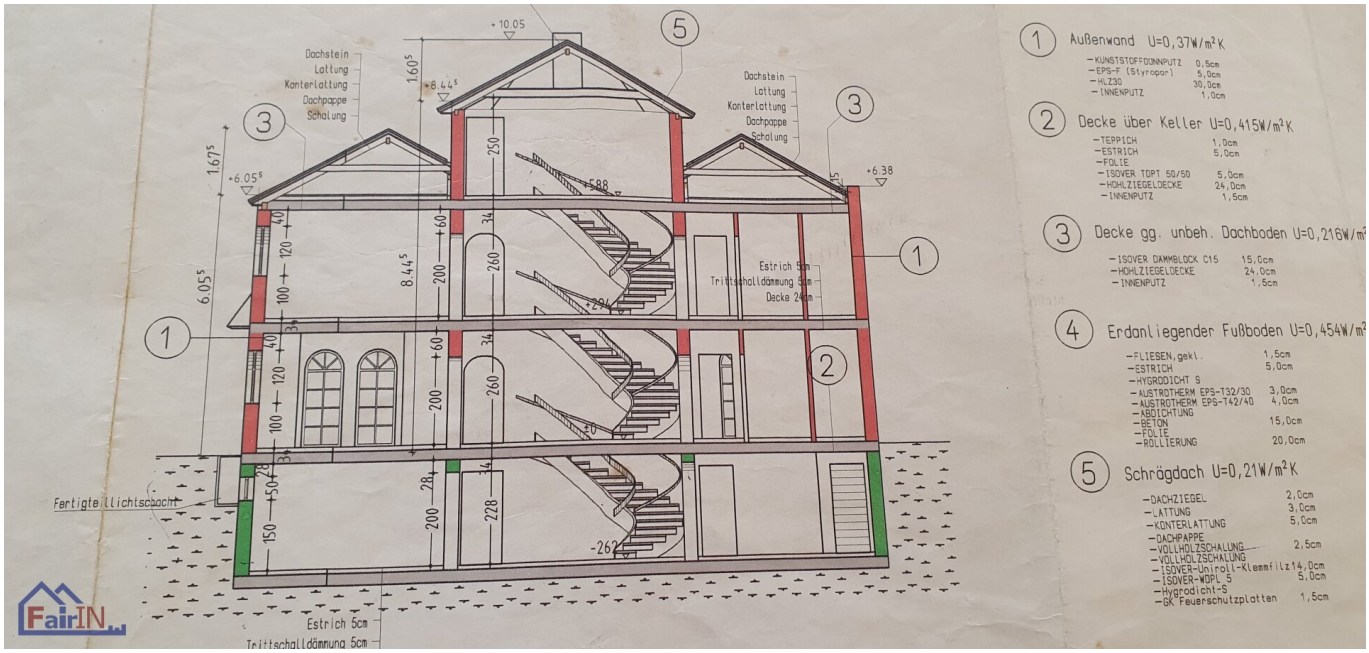
T +43 664 4786801
H +43 664 47 86 801
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









1 Außenwand U=0,37W/m²K

– KUNSTSTOFFDÜNNPUTZ	0,5cm
– EPS-F (Styropor)	5,0cm
– HLZ30	30,0cm
– INNENPUTZ	1,0cm

2 Decke über Keller U=0,415W/m²K

– TEPPICH	1,0cm
– ESTRICH	5,0cm
– FOLIE	
– ISOVER TDPT 50/50	5,0cm
– HOHLZIEGELDECKE	24,0cm
– INNENPUTZ	1,5cm

3 Decke gg. unbeh. Dachboden U=0,216W/m²

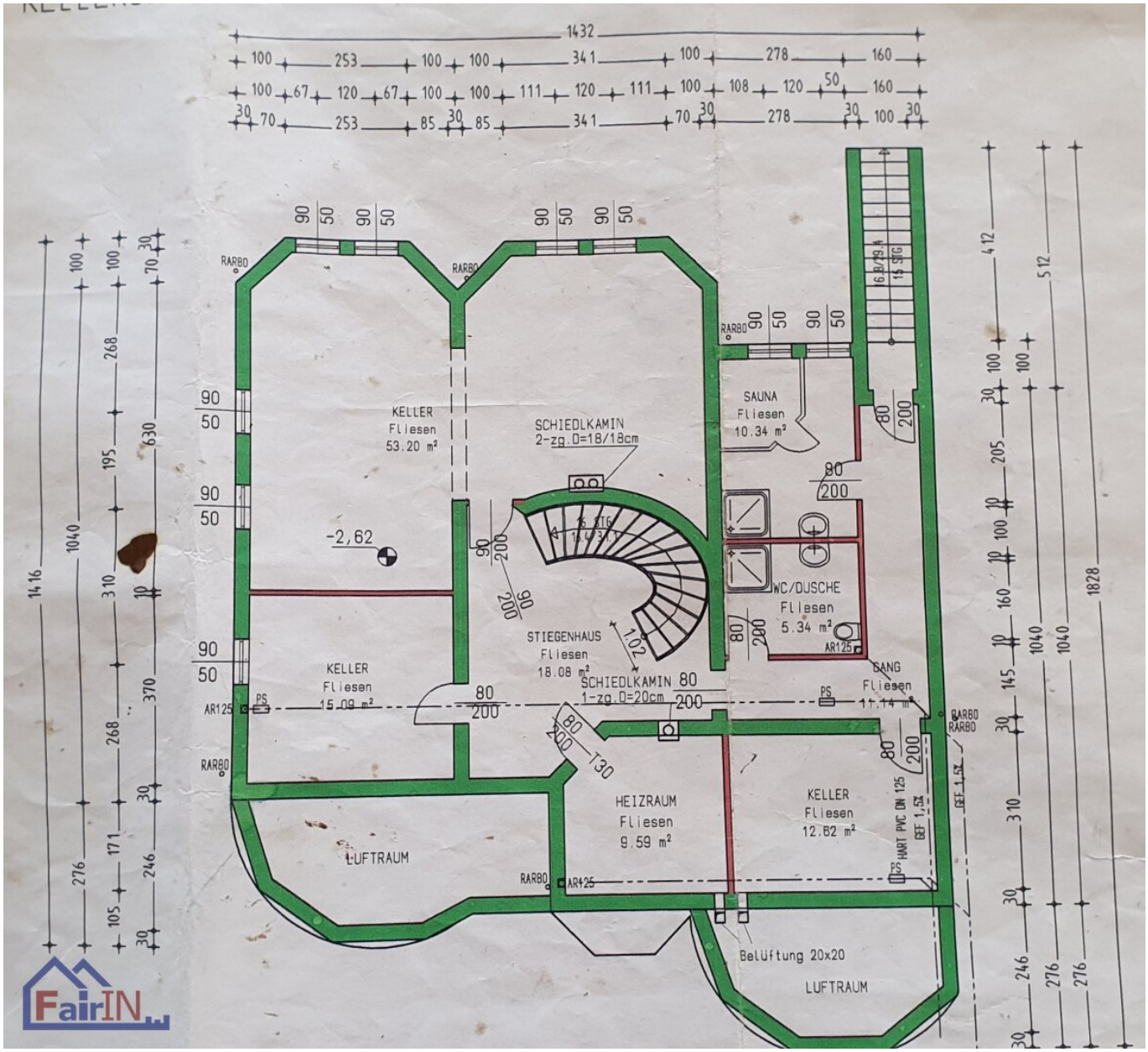
– ISOVER DAMMBLOCK C15	15,0cm
– HOHLZIEGELDECKE	24,0cm
– INNENPUTZ	1,5cm

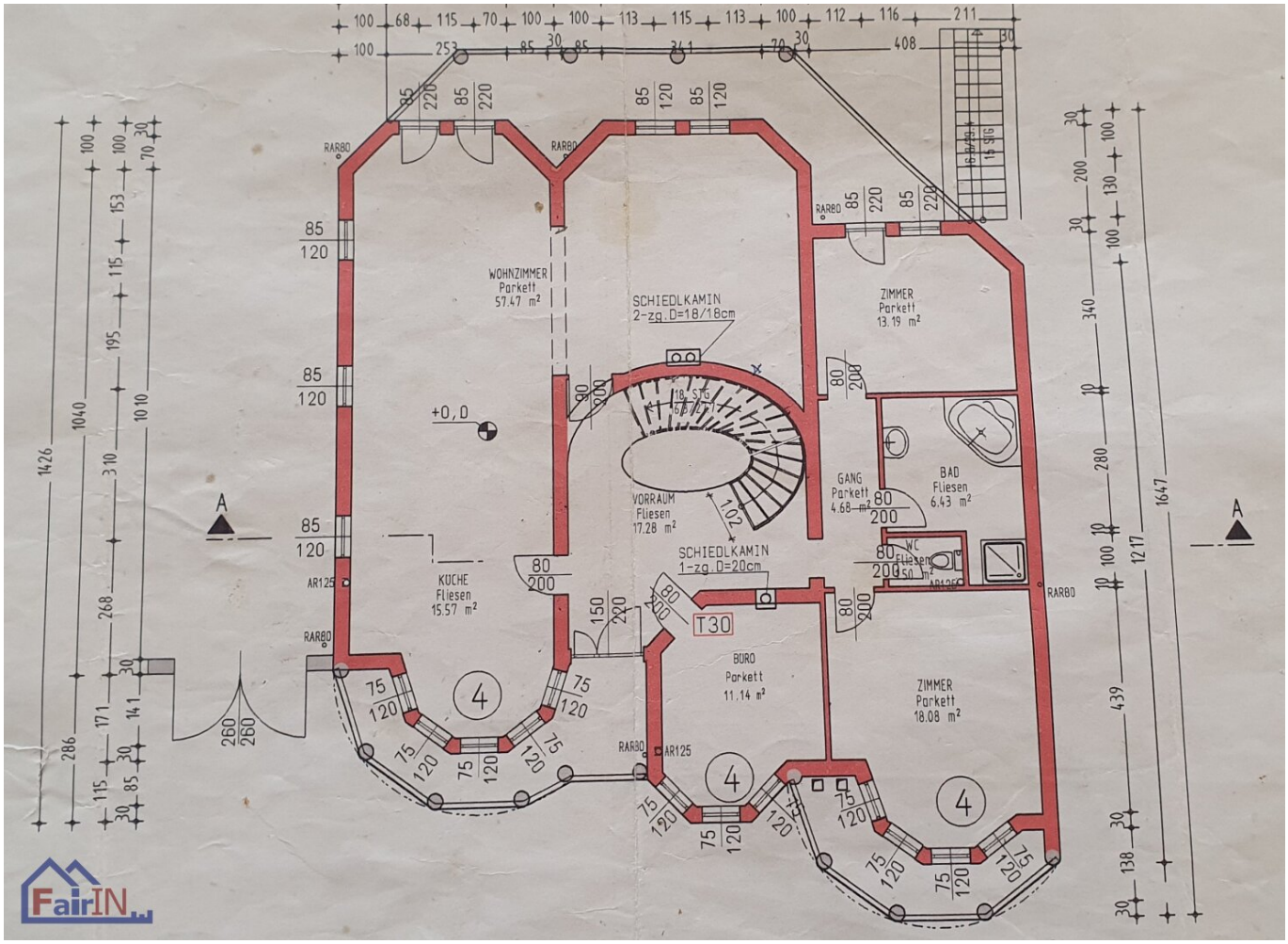
4 Erdanliegender Fußboden U=0,454W/m²

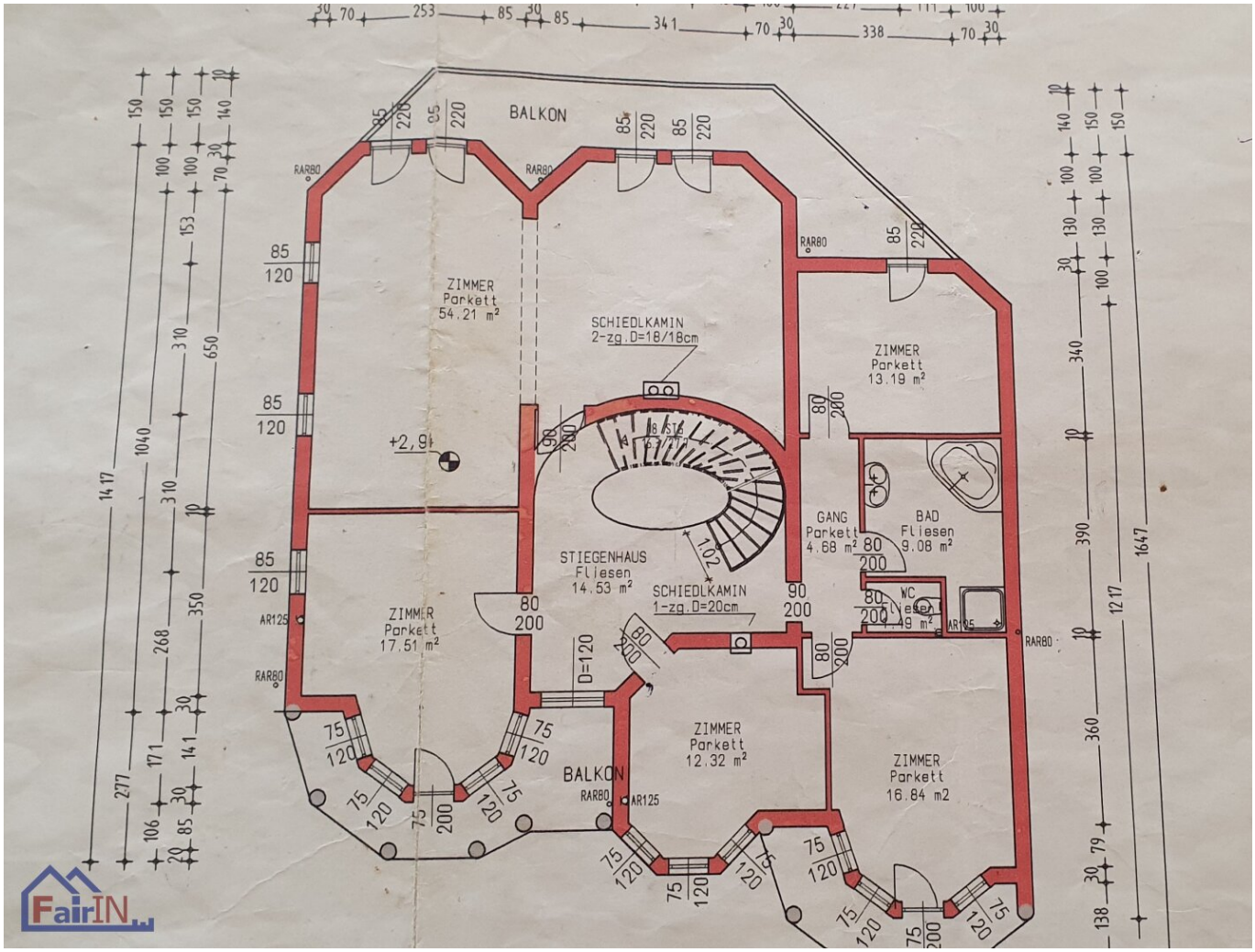
– FLIESEN, gekl.	1,5cm
– ESTRICH	5,0cm
– HYGRODICHT S	
– AUSTROTHERM EPS-T32/30	3,0cm
– AUSTROTHERM EPS-T42/40	4,0cm
– ABDICHTUNG	
– BETON	15,0cm
– FOLIE	
– ROLLIERUNG	20,0cm

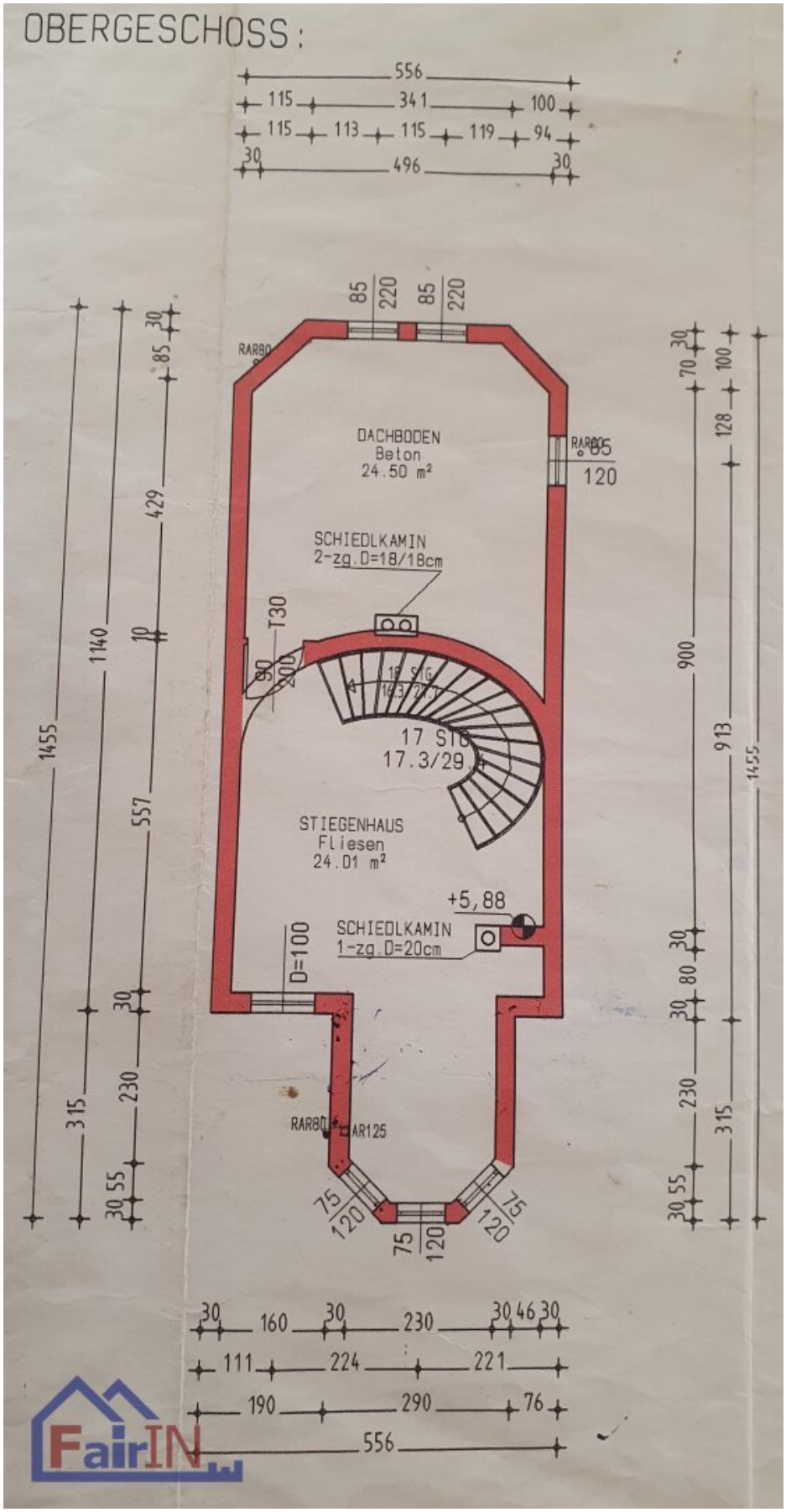
5 Schrägdach U=0,21W/m²K

– DACHZIEGEL	2,0cm
– LATTUNG	3,0cm
– KONTERLATTUNG	5,0cm
– DACHPAPPE	
– VOLLHOLZSCHALUNG	2,5cm
– VOLLHOLZSCHALUNG	
– ISOVER-Uniroll-Klemmfilz	14,0cm
– ISOVER-WDPL 5	5,0cm
– Hygrodicht-S	
– GK Feuerschutzplatten	1,5cm

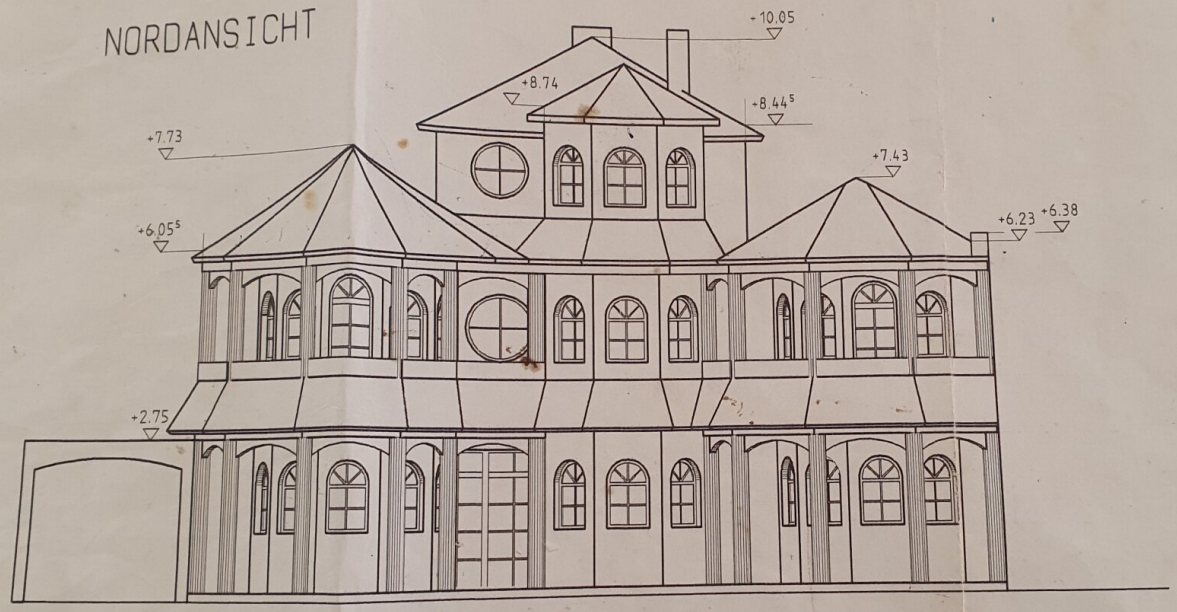

KELLER
Fliesen
53.20 m²
SCHIEDLKAMIN
2-zg.D=18/18cm
SAUNA
Fliesen
10.34 m²
WC/DUSCHE
Fliesen
5.34 m²
STIEGENHAUS
Fliesen
18.08 m²
KELLER
Fliesen
15.09 m²
SCHIEDLKAMIN
1-zg.D=20cm
GANG
Fliesen
11.14 m²
HEIZRAUM
Fliesen
9.59 m²
KELLER
Fliesen
12.62 m²
LUFTRAUM
Belüftung 20x20
LUFTRAUM
-2,62
RARBO
AR125
PS
HART PVC DN 125


WOHNZIMMER
Parkett
57.47 m²
SCHIEDLKAMIN
2-zg. D=18/18cm
ZIMMER
Parkett
13.19 m²
+0,D
VORRAUM
Fliesen
17.28 m²
GANG
Parkett
4.68 m²
BAD
Fliesen
6.43 m²
WC
Fliesen
1.50 m²
SCHIEDLKAMIN
1-zg. D=20cm
KÜCHE
Fliesen
15.57 m²
BÜRO
Parkett
11.14 m²
ZIMMER
Parkett
18.08 m²
T30
RARBO
AR125
A
FairIN


BALKON
ZIMMER
Parkett
54.21 m²
SCHIEDLKAMIN
2-zg.D=18/18cm
ZIMMER
Parkett
13.19 m²
+2,91
GANG
Parkett
4.68 m²
BAD
Fliesen
9.08 m²
STIEGENHAUS
Fliesen
14.53 m²
SCHIEDLKAMIN
1-zg.D=20cm
WC
Fliesen
1.49 m²
ZIMMER
Parkett
17.51 m²
ZIMMER
Parkett
12.32 m²
BALKON
ZIMMER
Parkett
16.84 m2
RAR80
AR125
D=120


OBERGESCHOSS:
556
115
341
100
115
113
115
119
94
30
496
30
85
220
85
220
RAR80
DACHBODEN
Beton
24.50 m²
RAR80
85
120
SCHIEDLKAMIN
2-zg.D=18/18cm
T30
90
200
17 STG
17.3/29
STIEGENHAUS
Fliesen
24.01 m²
+5,88
SCHIEDLKAMIN
1-zg.D=20cm
D=100
RAR80
RAR125
75
120
75
120
75
120
1455
1140
429
557
315
230
55
30
30
85
30
70
100
128
900
913
1455
315
230
80
30
30
55
30
30
160
30
230
30
46
30
111
224
221
190
290
76
556

NORDANSICHT



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Groß-Enzersdorf, Niederösterreich! Diese atemberaubende Villa ist der Inbegriff von Luxus und Eleganz und bietet Ihnen ein exklusives Wohngefühl in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage.

Mit einer Wohnfläche von 300m² und insgesamt 10 Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und Gäste. Durch die moderne Architektur und die hochwertige Ausstattung strahlt die Villa eine zeitlose Schönheit aus und ist in einem neuwertigen Zustand.

Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von einem Gefühl der Großzügigkeit und Helligkeit empfangen. Der offene Grundriss schafft eine harmonische Verbindung zwischen den einzelnen Räumen und lädt zum Verweilen ein. Die Wohnküche ist der perfekte Ort für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Die moderne Einbauküche bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung von kulinarischen Köstlichkeiten benötigen.

Ein besonderes Highlight dieser Villa sind die drei Balkone, die einen wunderschönen Ausblick auf die Stadt und die umliegende Natur bieten. Genießen Sie hier Ihre Morgenkaffees oder entspannen Sie sich nach einem langen Tag in der Sonne.

Die Villa verfügt außerdem über drei Bäder und drei WCs, die alle mit hochwertigen Fliesen und Armaturen ausgestattet sind. Das Hauptbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, so dass Sie je nach Stimmung zwischen einem entspannten Bad oder einer erfrischenden Dusche wählen können.

Das Haus wird über eine moderne Gas-Zentralheizung beheizt, die für eine angenehme Wärme in jedem Raum sorgt. Die Verteilung der Wärme erfolgt teilweise über Bodenheizung und Radiatoren.Die verwendeten Materialien wie Fliesen und Laminat sind nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht und strapazierfähig.

Die Lage dieser Villa ist einfach unschlagbar. Sie haben hier einen traumhaften Blick auf die Stadt und die umliegende Natur und sind dennoch nur wenige Minuten von allen wichtigen Einrichtungen entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum von Wien. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie z.B. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Auch die renommierte Universität Wien ist nur eine kurze Fahrt entfernt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Villa bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses Zuhause, sondern auch eine unschlagbare Wohnqualität in einer der begehrtesten Gegenden von Niederösterreich. Greifen Sie jetzt zu und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom perfekten Wohnen!

Besonderes großzügige Räume , gute Aufteilung , fast luxuriöse Einrichtung geben ein Urlaubsgefühl .

Unweit von Wien , sehr gute Verbindung , tolle Angebot an Supermärkten , Gastronomie und allem dem ,was man jeden Tag braucht ,ist das Haus auch infrastrukturell sehr gut positioniert .

Dieses Objekt ist besteht aus 3 Etagen und ist vollunterkellert .

Etage 1 / Erdgeschoss : Vorzimmer , Küche , 1 Wohnzimmer , 3 Zimmer , 1 Bad und 1 Wc

Etage 2 / 1.Stock : 5 Zimmer , 1 Bad , 1 WC

Etage 3 / Dachgeschoss : Großes Zimmer / Raum ca.48m2

Keller : 4 Kellerräume , 1 Heizraum , 1 WC , 1 Dusche

Die Heizung ist eine Gaszentralheizung , Warmwasserboiler und Heizungskessel werden mit Gas betrieben.

Im Obergeschoss befindet sich ein Kamin der in Winter ausser Wärme noch ein romantische Atmosphäre bringt.

Erdgeschoss wird auch in Sommer gekühlt mittels eingebaute Klimaanlage .

Die Sanitärräume sind alle verfließt . Badezimmer verfügen eine große Badewanne und Dusche dazu , so bleiben keine Wünsche offen .

Bei weiteren Fragen und Informationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit auch telefonisch zur Verfügung unter 06644786801 .

Ihre Ansprechperson:

Herr Nebojsa Sargic

Mobil: 0664 478 68 01

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbahrung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : +43 1 952 75 13

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 <500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
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