

**** Nur noch wenige schlüsselfertige Reihen- und Doppelhäuser auf Eigengrund verfügbar! Sofortkauf oder Miete mit Kaufoption****



Lebenswert
WOHNEN

Objektnummer: 5114/364455876

Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,17 m ²
Zimmer:	4
Garten:	63,05 m ²
Keller:	62,40 m ²
Kaufpreis:	639.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

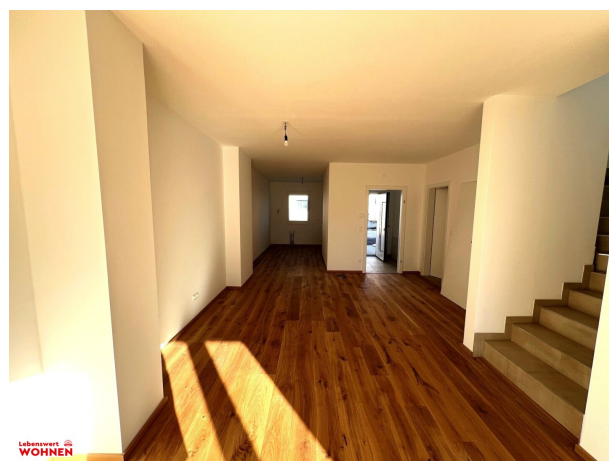
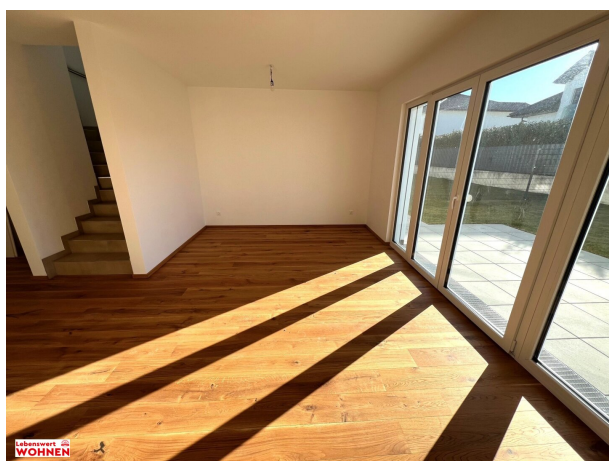


Ljubica Stojicic

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH
Bloch Bauer Promenade 17
1100 Wien

T +43 1 605 73-0
H +43 664 441 98 68

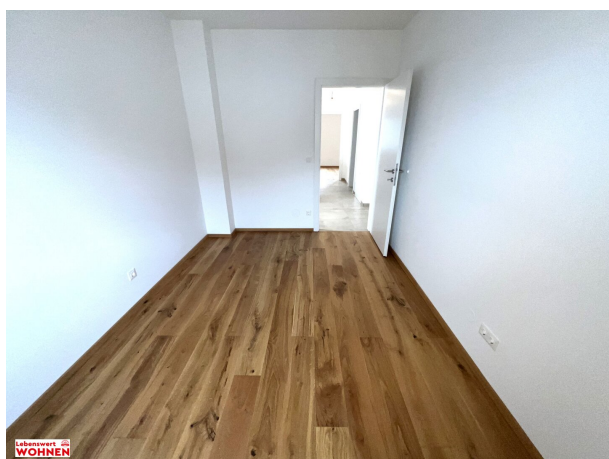
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









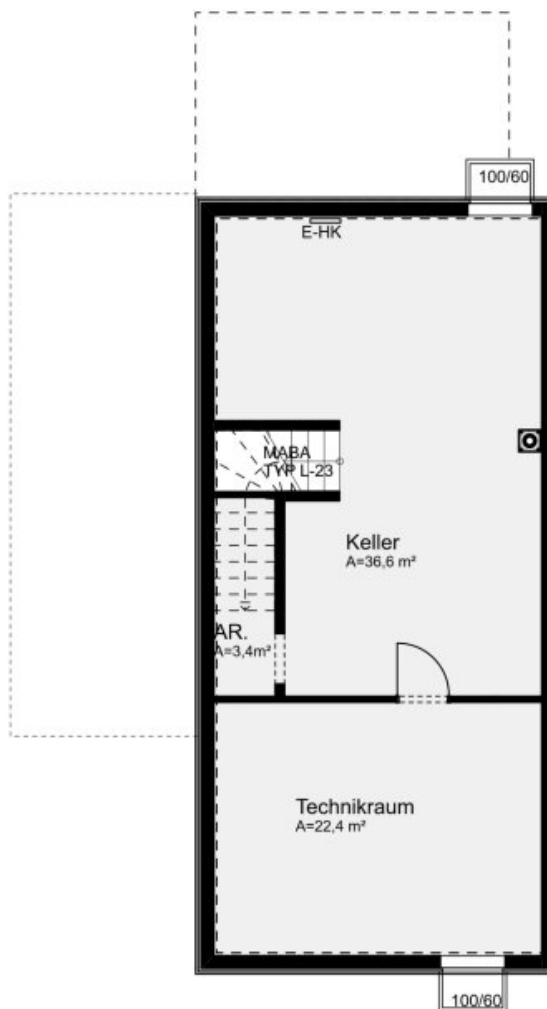






Lebenswert
WOHNEN

Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen.
 Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
 Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft.
 Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht
 inkludiert.
 Masse sind zum Einbau von Einbaumöbel ungeeignet.
 Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße.
 Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
 Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen freizuhalten
 und zugänglich zu halten.



Keller

Lebenswert WOHNEN



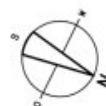
Ing. Werner Seidl-Gasse 10
 2301 Groß-Enzersdorf

TOP 1 : 109,17 m²

Vorraum	4,40 m ²
WC	1,80 m ²
Gang	1,40 m ²
Wohnküche	44,00 m ²
Diele	9,20 m ²
WC	1,60 m ²
Bad	7,60 m ²
Zimmer	17,90 m ²
Zimmer	10,60 m ²
Zimmer	10,70 m ²

Terrasse	15,19 m ²
Garten	63,05 m ²
Vorgarten inkl. Rampen	51,28 m ²

0M 1M 2M 3M 4M 5M



Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen.
 Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
 Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft.
 Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht
 inkludiert.
 Masse sind zum Einbau von Einbaumöbel ungeeignet.
 Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße.
 Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
 Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen freizuhalten
 und zugänglich zu halten.



Erdgeschoss

Lebenswert WOHNEN



Ing. Werner Seidl-Gasse 10
 2301 Groß-Enzersdorf

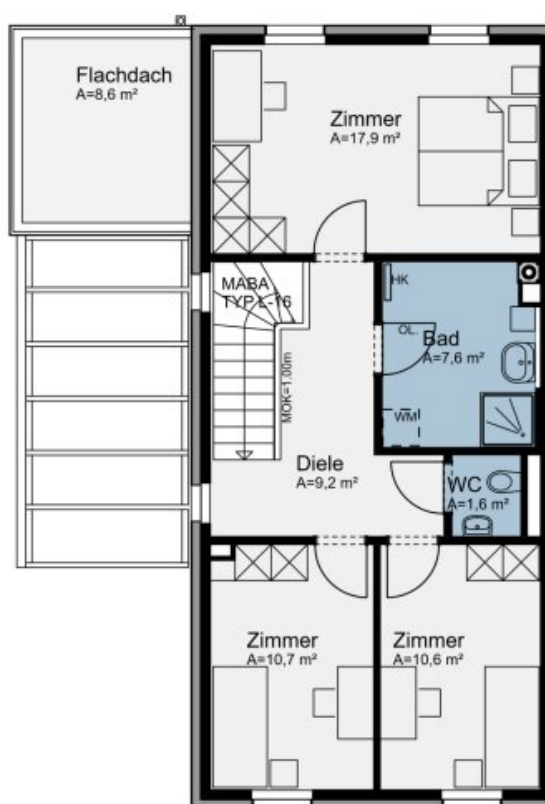
TOP 1 : 109,17 m²

Vorraum	4,40 m ²
WC	1,80 m ²
Gang	1,40 m ²
Wohnküche	44,00 m ²
Diele	9,20 m ²
WC	1,60 m ²
Bad	7,60 m ²
Zimmer	17,90 m ²
Zimmer	10,60 m ²
Zimmer	10,70 m ²

Terrasse	15,19 m ²
Garten	63,05 m ²
Vorgarten inkl. Rampen	51,28 m ²



Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen.
 Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
 Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft.
 Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert.
 Masse sind zum Einbau von Einbaumöbel ungeeignet.
 Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße.
 Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
 Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen freizuhalten und zugänglich zu halten.



Obergeschoss

Lebenswert WOHNEN



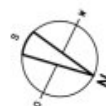
Ing. Werner Seidl-Gasse 10
 2301 Groß-Enzersdorf

TOP 1 : 109,17 m²

Vorraum	4,40 m²
WC	1,80 m²
Gang	1,40 m²
Wohnküche	44,00 m²
Diele	9,20 m²
WC	1,60 m²
Bad	7,60 m²
Zimmer	17,90 m²
Zimmer	10,60 m²
Zimmer	10,70 m²

Terrasse	15,19 m²
Garten	63,05 m²
Vorgarten inkl. Rampen	51,28 m²

0M 1M 2M 3M 4M 5M





Objektbeschreibung

Nur noch wenige Reihenhäuser verfügbar!

Adresse: Ing. Werner Seidl Gasse 6-10, 2301 Groß Enzersdorf

Die Anlage besticht durch die erstklassige Lage von Groß Enzersdorf und befindet sich unmittelbar an der Wiener Stadtgrenze.

Schauen Sie sich unbedingt unser [Drohnenvideo](#) an, wir hoffen es hilft einen ersten Eindruck zu gewinnen.

Die Häuser wurden in massiver Ziegelit©-Fertigteilbauweise mit Vollwärmeschutzfassade erbaut. **Schlüsselfertig und auf Eigengrund!** Wohnfläche von jeweils ca. 105 – 110m² mit zusätzlicher Fläche im Keller. Der Keller ist nicht als Wohnfläche deklariert, bietet jedoch zusätzliche Fläche für die sportliche Fitness, als Hobbyraum oder auch als Rückzugsort. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten mit Terrasse sowie Garage oder PKW Abstellplatz (mit einer Pergola) im Freien sowie einen Geräteraum. Je Haus wurde ein PKW-Stellplatz mit einer Leerverrohrung für die Nachrüstung eines E-Ladepunktes ausgestattet.

Die Größe der lichtdurchfluteten Gärten ist genau richtig und motiviert bis zum letzten Sonnenstrahl draußen zu bleiben. *Es ist DAS Haus in das Sie einziehen und nie wieder weg wollen.*

Das Erdgeschoss umfasst einen offen gestalteten Wohn- und Küchenbereich, einen Vorraum sowie WC. Das Obergeschoss bietet drei großzügige Schlafzimmer mit Bad und WC. Schlüsselfertige Übergabe mit hochwertigem Parkettboden sowie Fußbodenheizung mit Fernwärme! Die Wohnzimmerfenster im Erdgeschoss wurden mit Raffstores (Küchenfenster mit elektrischen Außenrollos) und die Fenster im Obergeschoss wurden unsererseits mit elektrischen Außenrollos und einem Insektenschutz ausgestattet.

Miete mit Kaufoption oder Sofortkauf! *Wir richten uns ganz nach Ihren Wünschen.*

Die Häuser werden sowohl im Sofortkauf wie auch in Miete mit Kaufoption vergeben. Nach 5 Mietjahren sichern wir unseren Kunden im Mietvertrag Fixkaufpreise zu. Nach 10 und 15 Mietjahren besteht ebenso eine Kaufoption.

Wir bieten unseren Kunden verschiedene Zahlungsmodalitäten des Finanzierungsbeitrags an. Näheres auf Anfrage. Wir beraten Sie gerne!

Informationen zur Miete:

Die angegebenen Preise verstehen sich inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die

Nebenkosten für Strom, Heizung und Warmwasser werden zusätzlich nach Verbrauch abgerechnet.

Vor Bezug ist ein Finanzierungsbeitrag auch Eigenmittel genannt, zu leisten. Der Finanzierungsbeitrag wird bei Auszug rückerstattet, vermindert um 1% Abschreibung pro Jahr für die Verwohnung.

Bei weiteren Fragen sowie für Besichtigungen steht Ihnen Frau Stojicic unter 0664/4419868 sowie unter L.stojicic@wbv-gfw.at gerne zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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