Sonniges Traumhaus mit 150 m2 Wohnfläche auf Eigengrund - inklusive Stellplatz und Garten

Objektnummer: 7464/166

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,61 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	56,69 m²
Kaufpreis:	612.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Clarissa Izzo

Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11
1220 Wien

ESTORIA
REAL ESTATE
IMMOBILIE
ZU VERKAUFEN!
+43 676 612 56 87 | mb@estoria.at | www.estoria.at
ESTORIA
REAL ESTATE
HIER ENTSTEHT
IHR TRAUMHAUS!
+43 676 612 56 87 | mb@estoria.at | www.estoria.at

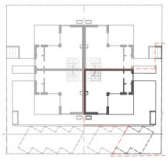
HELUZ
HELUZ

ESTORIA
REAL ESTATE
IMMOBILIE
ZU VERKAUFEN!
+43 676 612 56 87 | mb@estoria.at | www.estoria.at
ESTORIA
REAL ESTATE
HIER ENTSTEHT
IHR TRAUMHAUS!
+43 676 612 56 87 | mb@estoria.at | www.estoria.at

ESTORIA
REAL ESTATE

VERKAUFSPLAN

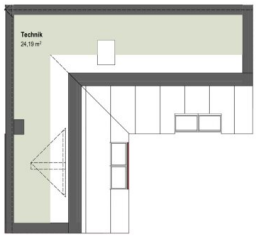
Haus 1A	
Wohnräume	149,61 m²
WNF	**149,61 m²**
Nebenräume	24,19 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	57,52 m²



Haus 1A Erdgeschoss

Haus 1A Obergeschoss

Haus 1A Dachgeschoss

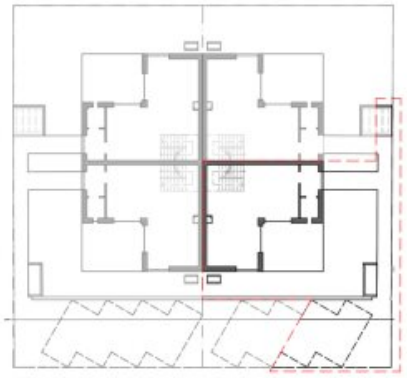


Haus 1A Dach

ESTORIA
REAL ESTATE

N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.



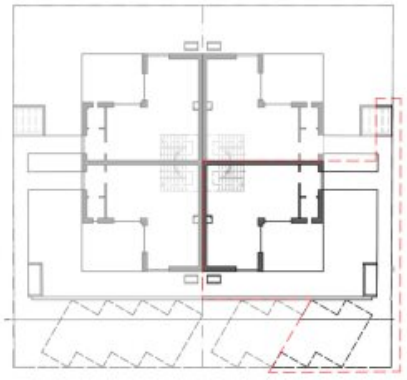
VERKAUFSPLAN

	Haus 1A
Wohnräume	149,61 m²
WNF	**149,61 m²**
Nebenräume	24,19 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	57,52 m²

Haus 1A Erdgeschoss

N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.



VERKAUFSPLAN

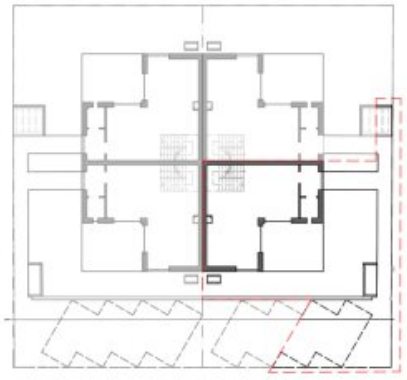
	Haus 1A
Wohnräume	149,61 m²
WNF	**149,61 m²**
Nebenräume	24,19 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	57,52 m²

ESTORIA
REAL ESTATE

Haus 1A Obergeschoss

N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.



VERKAUFSPLAN

	Haus 1A
Wohnräume	149,61 m²
WNF	**149,61 m²**
Nebenräume	24,19 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	57,52 m²

ESTORIA
REAL ESTATE

Haus 1A Dachgeschoss

N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

In Groß-Enzersdorfer Ruhelage, direkt an der Wiener Stadtgrenze, entstehen auf Eigengrund 4x exklusive Wohneinheiten.

Das Projekt befindet sich bereits in Bau, eine Fertigstellung ist geplant mit Q3 2025.

Bei der Ausführung wird auf die präzise Verarbeitung hochwertiger Materialien im gleichen Umfang geachtet wie auf die Einhaltung ästhetischer Kriterien, um ein optimales Raumklima zu schaffen. Zu den Stilmitteln eines wohnlichen Ambientes gehört auch die Spezialisierung auf das essenzielle Element Licht, welches hier mit vielen Glasflächen zelebriert wird.

Highlights und Ausstattung:

- Absolute Ruhelage im Grünen, abseits der Einflugschneise Flughafen Wien-Schwechat

- 5x Zimmer zzgl. Technikraum im Dachboden

- 2x KFZ-Stellplätze

- Ziegel-Massiv Bauweise

- 3-fach verglaste Alu-Kunststofffenster und Fenstertüren

- Luft-Wasser Wärmepumpe der Firma Vaillant

- Fussbodenheizung mit Möglichkeit zur Kühlfunktion

- Kaminanschluss im Wohnzimmer

- Stiegen als Mittelholmtreppe aus Stahl vom EG bis ins 1. DG

- WC im EG, jeweils 1x Badezimmer im OG und DG

- Vorbereitung PV-Anlage am Dach

- Vorbereitung E-Ladestation bei KFZ-Stellplätzen

Kaufpreis: 612.000 EUR

Ausbaustufe: Belagsfertig

Fertigstellung: ca. Q3 2025

Schlüsselfertige Variante: Gegen einen Aufpreis bieten wir eine schlüsselfertige Endvariante mit hochwertiger Ausstattung an

Die Lage ist optimal. So befindet sich das Objekt in absoluter Grünruhelage in 2301 Groß-Enzersdorf, Stadtteil Neu-Oberhausen, abseits der Einflugschneise des Flughafen Wien-Schwechat.

Kindergärten, Schulen, Ärzte und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum von Groß-Enzersdorf, lediglich vier Fahrminuten vom Projekt entfernt.

Das Naherholungsgebiet Lobau ist ebenso in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel in Form des Autobusses ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Bei den Abbildungen handelt es sich um Visualisierungen zum besseren Verständnis. Das Endprodukt kann von den Abbildungen abweichen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf den Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Die tatsächliche Ausstattung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.500m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <8.000m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap