# Erstbezug - Exklusive Doppelhaushälfte mit 5 Zimmer / Terrasse / Garten / 2 x Stellplatz



Objektnummer: 7464/218

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2301 Groß-Enzersdorf

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:149,71 m²

 Wohlmache:
 149,

 Zimmer:
 5,50

 Bäder:
 2

 WC:
 3

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 2

**Garten:** 94,73 m² **Kaufpreis:** 580.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

## Mag. (FH) Michael Böhm

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

H +43 676 612 56 87

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















|            | Haus 2                |  |
|------------|-----------------------|--|
| Wohnräume  | 149,71 m <sup>2</sup> |  |
| WNF        | 149,71 m <sup>2</sup> |  |
| Nebenräume | 20,33 m <sup>2</sup>  |  |
| Terrasse   | 20,00 m <sup>2</sup>  |  |
| Balkon     | 22,23 m <sup>2</sup>  |  |
| Garten     | 94,76 m <sup>2</sup>  |  |



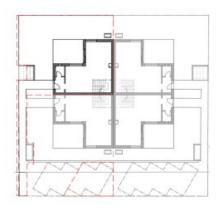








| Haus 2                |  |
|-----------------------|--|
| 149,71 m²             |  |
| 149,71 m <sup>2</sup> |  |
| 20,33 m <sup>2</sup>  |  |
| 20,00 m <sup>2</sup>  |  |
| 22,23 m <sup>2</sup>  |  |
| 94,76 m <sup>2</sup>  |  |
|                       |  |

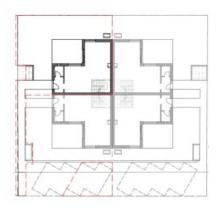




Obergeschoss 1:100



| us 2                  |
|-----------------------|
| 149,71 m <sup>2</sup> |
| 149,71 m <sup>2</sup> |
| 20,33 m <sup>2</sup>  |
| 20,00 m <sup>2</sup>  |
| 22,23 m <sup>2</sup>  |
| 94,76 m <sup>2</sup>  |
|                       |

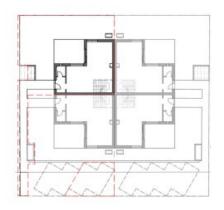


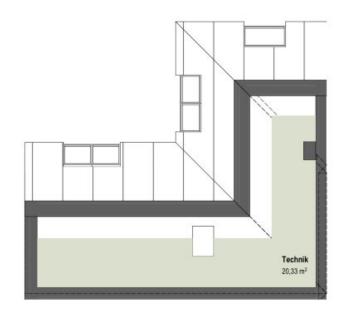


Dachgeschoss 1:100



| Haus 2                |  |
|-----------------------|--|
| 149,71 m²             |  |
| 149,71 m <sup>2</sup> |  |
| 20,33 m <sup>2</sup>  |  |
| 20,00 m <sup>2</sup>  |  |
| 22,23 m <sup>2</sup>  |  |
| 94,76 m <sup>2</sup>  |  |
|                       |  |





Dach 1:100



# **Objektbeschreibung**

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

Das Projekt befindet sich bereits in Bau, eine Fertigstellung ist geplant mit Q4 2025.

## Lage:

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.

Die lebenswerte Gemeinde mit ländlichem Charme hat eine sehenswerte Altstadt.

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

Groß-Enzersdorf bietet sich als Ausgangspunkt für Ausflüge in das Naturschutzgebiet Lobau und den Nationalpark Donau-Auen an. Das Naherholungsgebiet ist in wenigen Minuten erreichbar.

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

#### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoß:

Über das geräumige Vorzimmer gelangt man in die großzügige, offene Wohnküche. Große Glasfenster sowie die Terrasse sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in den Eigengarten. Der Gartenbereich verfügt über eine gemütliche Terrasse, welche über das

Wohnzimmer begehbar ist. Das Wohnzimmer verfügt über einen Kaminanschluß für eine wohlige Wärme an Winterabenden. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein WC mit Fenster und Handwaschbecken.

#### Obergeschoß

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, sowie ein Badezimmer, welches mit Badewanne, WC, und einem Handwaschbecken ausgestattet ist. Eine separat begehbare Garderobe bzw Abstellraum bieten ausreichend Platz und genügend Stauraum. Ein weiteres Highlight ist der 22 m2 große Balkon auf dem Sie die Natur genießen können.

### Dachgeschoß

Hier befinden sich ebenfalls zwei großzügige Zimmer mit 21m2 und 18 m2 und ein weiteres Badezimmer, welches mit WC, ebenerdiger Dusche und Handwaschbecken ausgestattet ist.

#### **Highlights und Ausstattung:**

- Eigengrund in absoluter Ruhelage im Grünen
  - 5 geräumige Zimmer
  - 2 KFZ-Stellplätze pro Einheit
    - Ziegel-Massiv Bauweise
- 3-fach verglaste Alu-Kunststofffenster und Fenstertüren
  - Luft-Wasser Wärmepumpe der Firma Vaillant
- Fussbodenheizung mit Möglichkeit zur Kühlfunktion

Technikraum im Dachboden

- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- begehbare Garderobe im Obergeschoß
- 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

Ausbaustufe: Belagsfertig

**Schlüsselfertige Variante**: Gegen einen Aufpreis bieten wir eine schlüsselfertige Endvariante nach individuellen Wünschen und persönlicher Ausstattung an.

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