

Modernes Einfamilienhaus in 2301 Groß-Enzersdorf Ihr perfektes Zuhause vor den Toren Wiens



Objektnummer: 1646/42

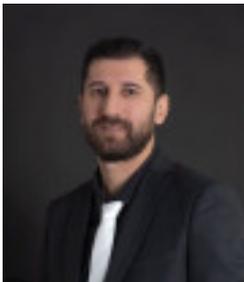
Eine Immobilie von SafeNest Immobilientreuhand BMB e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,26 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,07 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,93
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



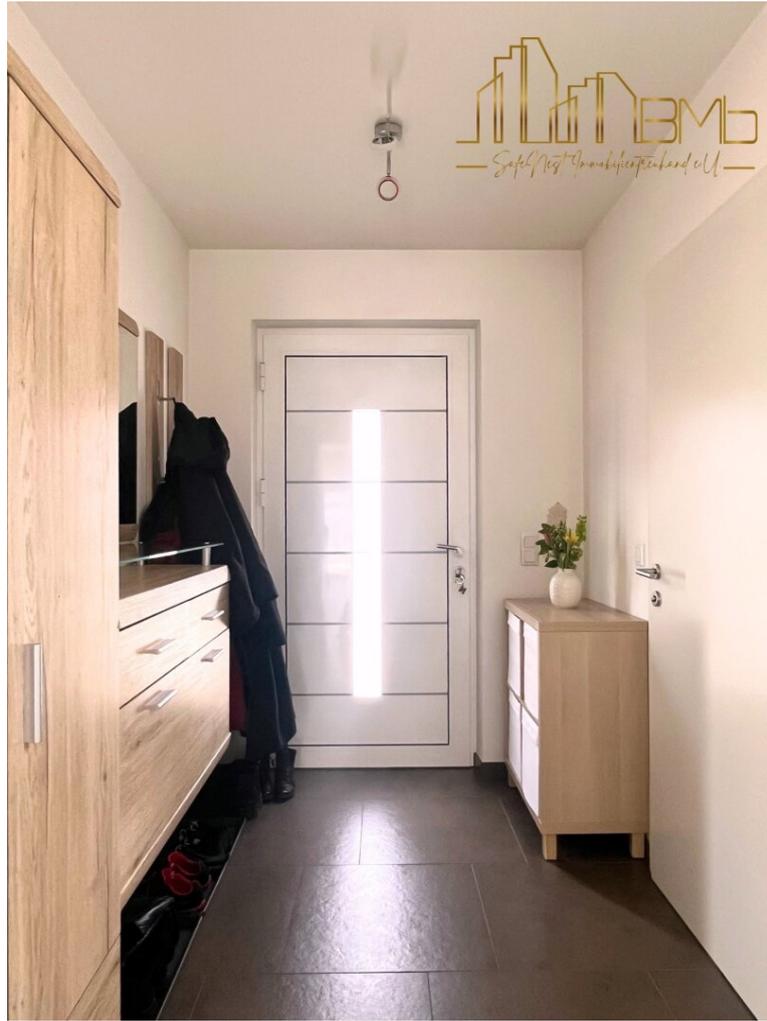
Burak Keskin

SafeNest Immobilientreuhand BMb e.U.
Hödlgasse 2/35
1230 Wien

T +43 664 536 0991

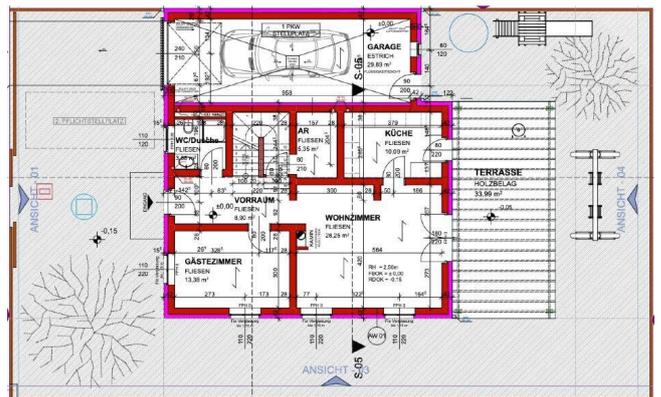
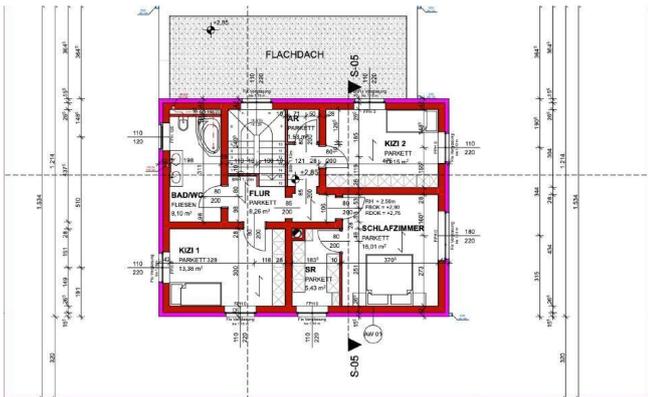
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

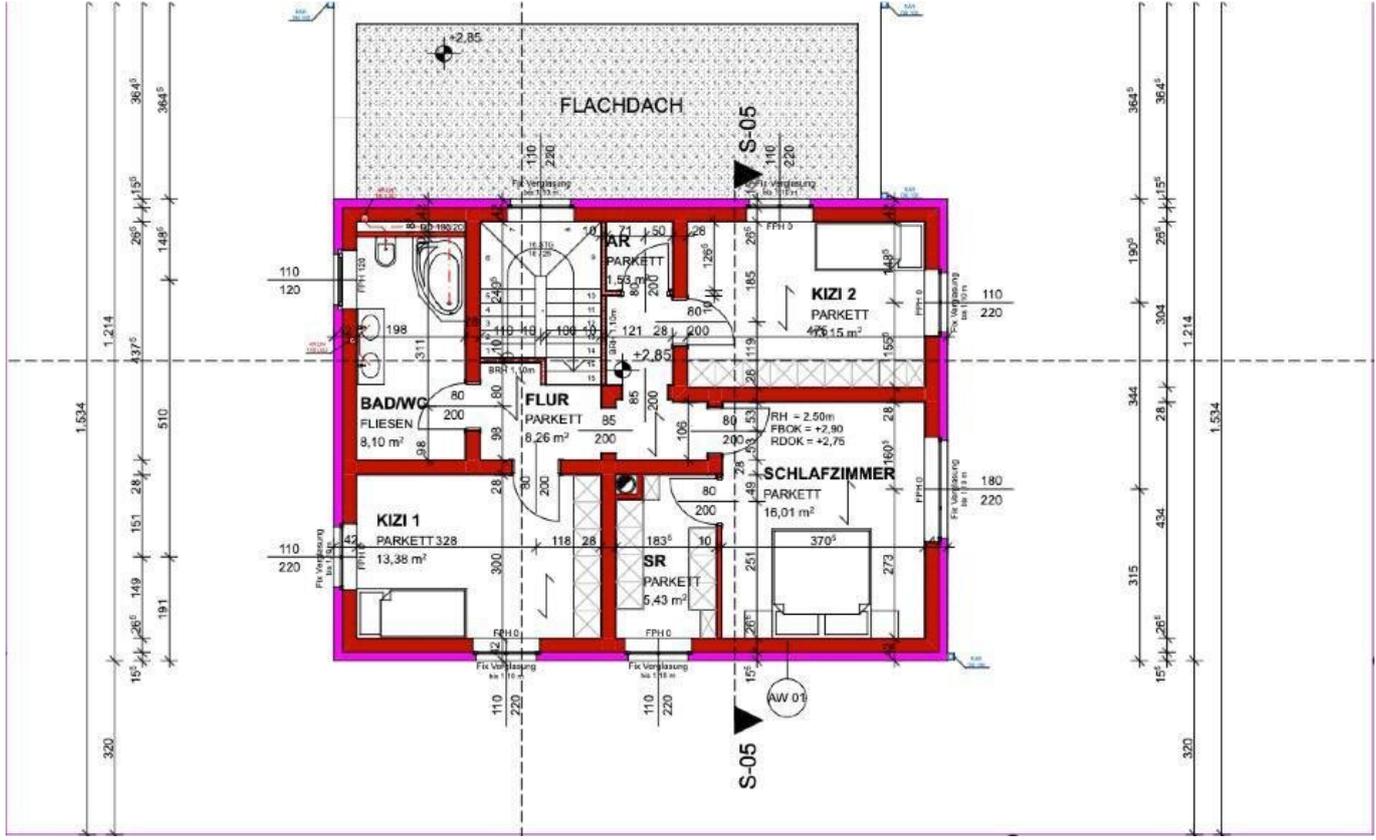












Objektbeschreibung

Vorteile und Merkmale des Einfamilienhauses in Groß Enzersdorf

1. Bauweise & Architektur

- 2016 in Ziegelmassivbauweise errichtet ? langlebig & robust
- Flachdach ? modernes Design & optimale Raumnutzung
- Große Fensterflächen ? viel natürliches Licht

2. Wohnfläche & Raumaufteilung

- Ca. 130 m² Wohnfläche ? ideal für Familien
- 4 Zimmer + großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer ? flexible Nutzung
- 2 Bäder mit WC ? komfortabel für mehrere Bewohner

3. Hochwertige Innenausstattung

- Einbauküche mit modernen Geräten ? sofort nutzbar, hohe Qualität
- Italienische Feinsteinfliesen in den Wohnräumen ? edel & pflegeleicht
- Laminatböden in den Zimmern ? wohnlich & strapazierfähig
- Nordpeis Betonkamin ? sorgt für gemütliche Atmosphäre

4. Moderne Technik & Energieeffizienz

- Toshiba Estia Luftwärmepumpe (Heiz- & Kühlfunktion) ? umweltfreundlich & kosteneffizient
- Fußbodenheizung in allen Räumen ? angenehme Wärmeverteilung
- 300-Liter-Warmwasserboiler ? ausreichend Warmwasser für Familien

- SAT- & Internetanschlüsse in fast allen Räumen ? moderne Kommunikationsanbindung

5. Außenbereich & Garten

- Grundstück: ca. 423 m²
- Garten: ca. 230 m² ? ideal für Freizeit & Erholung
- Bewässerungsanlage & Brunnen (Hand- & Elektropumpe) ? kostensparende Gartenpflege

Lage & Umgebung

- Ruhige Wohngegend in Groß Enzersdorf
- Gute Anbindung an Wien & Infrastruktur in der Nähe
- Natur in der Umgebung ? ideal für Spaziergänge & Freizeitaktivitäten

Zielgruppen & Nutzungsmöglichkeiten

- Perfekt für Familien mit Kindern ? Platz & Sicherheit
- Junge Paare mit Zukunftsplänen ? langfristige Wohnlösung
- Homeoffice-Nutzer ? moderne Technik & Platz für Büros
- Naturliebhaber ? großer Garten mit Wasserquelle
- Senioren ? komfortabel & pflegeleicht
- Investoren ? gute Vermietbarkeit

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <6.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap