

**PROVISIONS- und ABLÖSEFREI: Hübsches
Einfamilienhaus mit Garten in gepflegter Umgebung nahe
der Wiener Stadtgrenze**



Objektnummer: 4146

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,00 m ²
Nutzfläche:	172,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	1.895,00 €
Kaltmiete (netto)	1.895,00 €
Kaltmiete	1.895,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Eder





W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN















Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus in **Groß-Enzersdorf**, in sonniger Grünlage, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Die Liegenschaft besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen schönen Garten, eine südwestlich ausgerichtete Terrasse sowie die unmittelbare Nähe zum Marchfeld Center (ca. 5 Autominuten entfernt).

Das Haus wurde 1989 in Massivbauweise errichtet und bietet eine **Wohnnutzfläche von ca. 112 m²** auf zwei Ebenen **und einem ca. 60m² großem Keller**. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 500m².

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Großzügiges Vorzimmer
- Gäste-WC
- Komplettküche mit angrenzender Speis
- Großes Wohnzimmer mit ca. 36,8 m² und direktem Ausgang auf die südwestlich ausgerichtete Terrasse

Obergeschoss (Dachgeschoss):

- Elternschlafzimmer mit Balkon
- Kinderzimmer/Homeoffice
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

Kellergeschoss:

- Vorraum
- Drei weitere Wohn-/Lagerräume, vielseitig nutzbar (Hobbyraum, Büro, Lager etc.)

Ausstattung & Highlights:

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss (Gaszentralheizung), Radiatoren in den anderen Etagen
- Voll unterkellert
- Südwestterrasse mit Zugang zum Garten
- Grundwasserpumpe für Gartenbewässerung
- Seitlicher Gemüsegarten
- Zwei Kfz-Stellplätze
- Fliesen- und Parkettböden
- Teilmöbliert

Das Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage in Groß-Enzersdorf – ideal für Familien und Ruhesuchende, die gleichzeitig eine gute Anbindung an Wien schätzen.

Details zur Vermietung:

- **Miete:** € 1.895,- (inkl. BK und USt.) - exkl. Strom/Gas/Telefonie/Internet/Haushaltsversicherung
- **Befristung:** 5 Jahre (Verlängerung möglich)
- **Verfügbarkeit:** ab 01. Mai 2025
- **Kaution:** 5 Bruttomonatsmieten (€ 9.500,-)

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

Mobil.: [+43 699 11 330 100](tel:+4369911330100)

E-Mail: eder@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <6.000m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap