

# **Einfamilienhaus an Stadtgrenze Wien - 5 Zimmer + Wohnkeller, Wintergarten + Pool**



**Objektnummer: 6109/1511**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	215,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	103,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	989.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	20,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

35.604,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



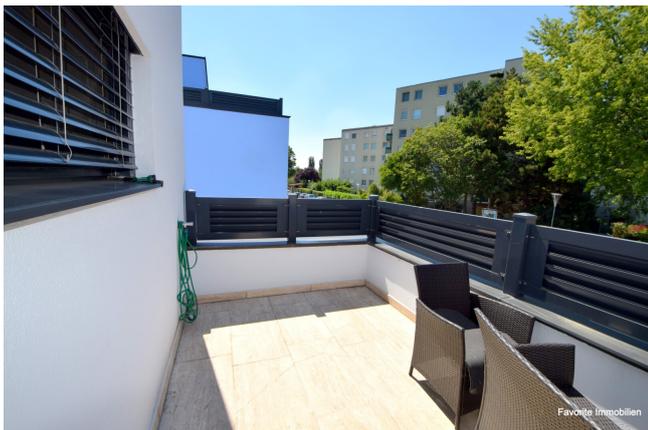
**Deniz Berber**

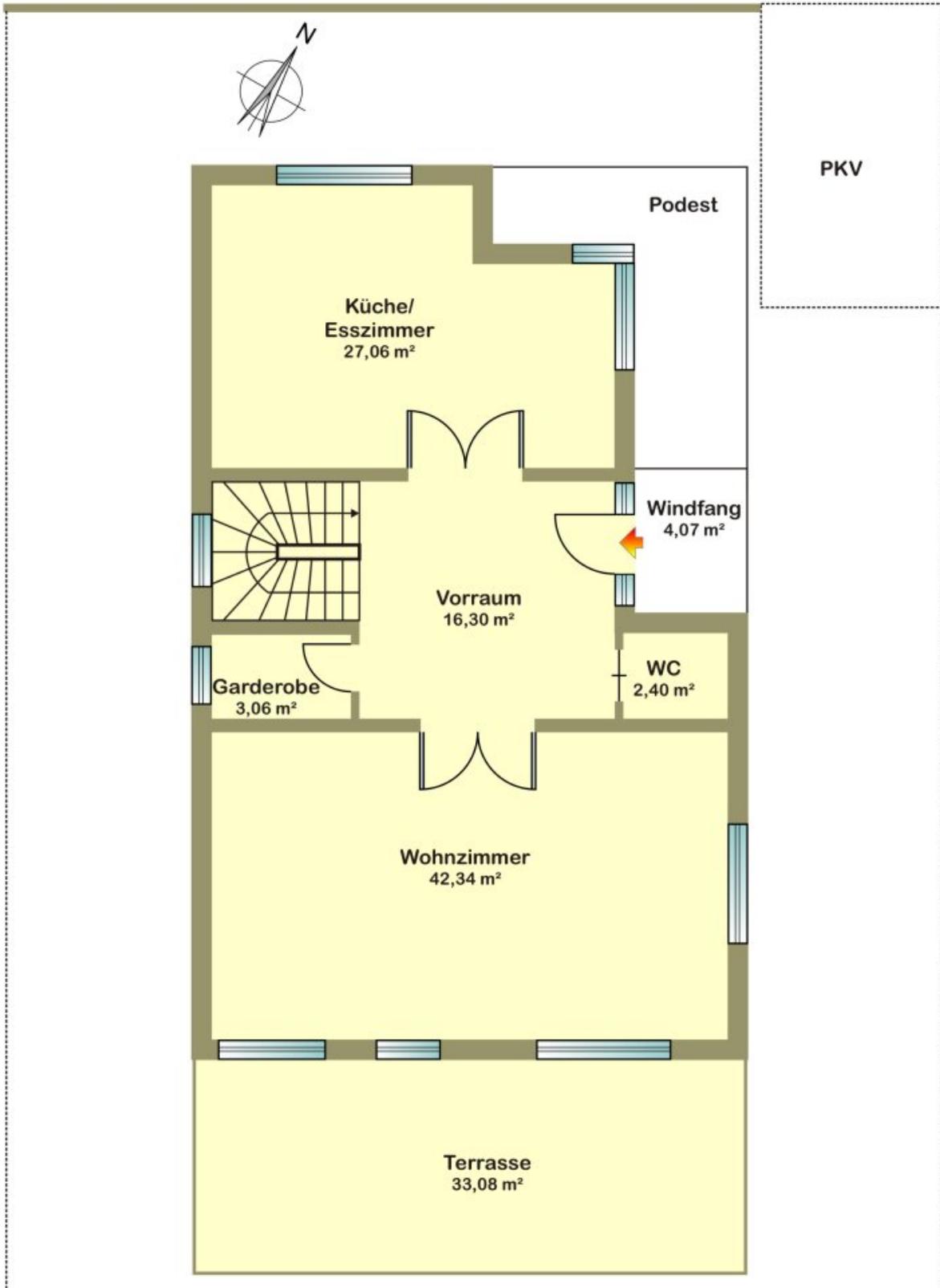




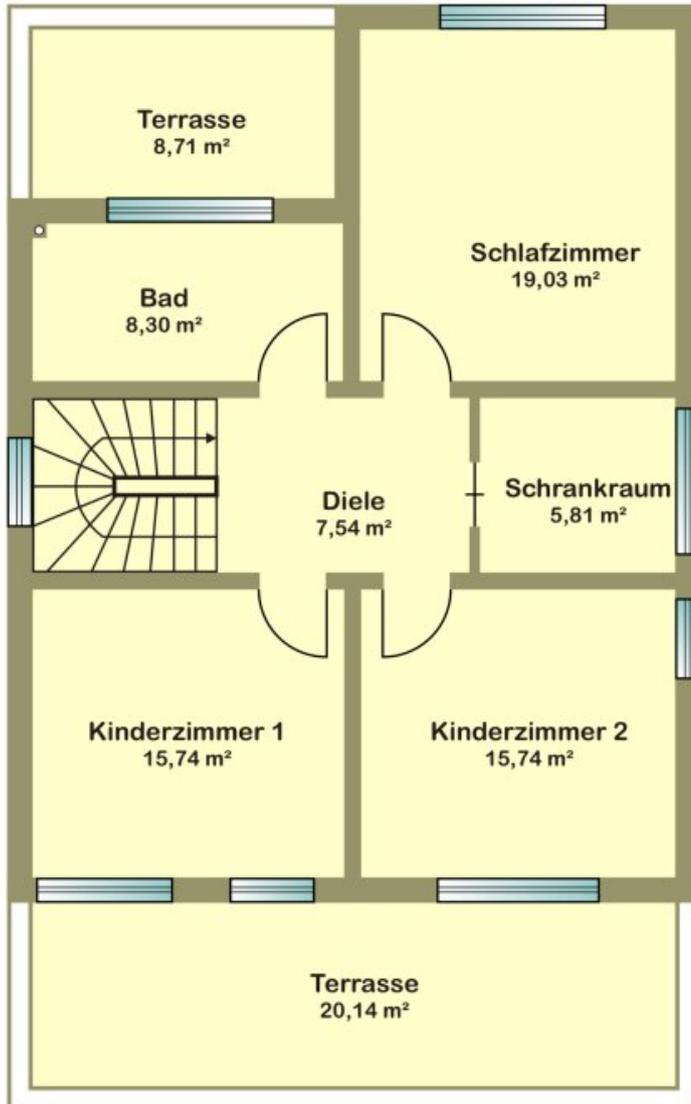




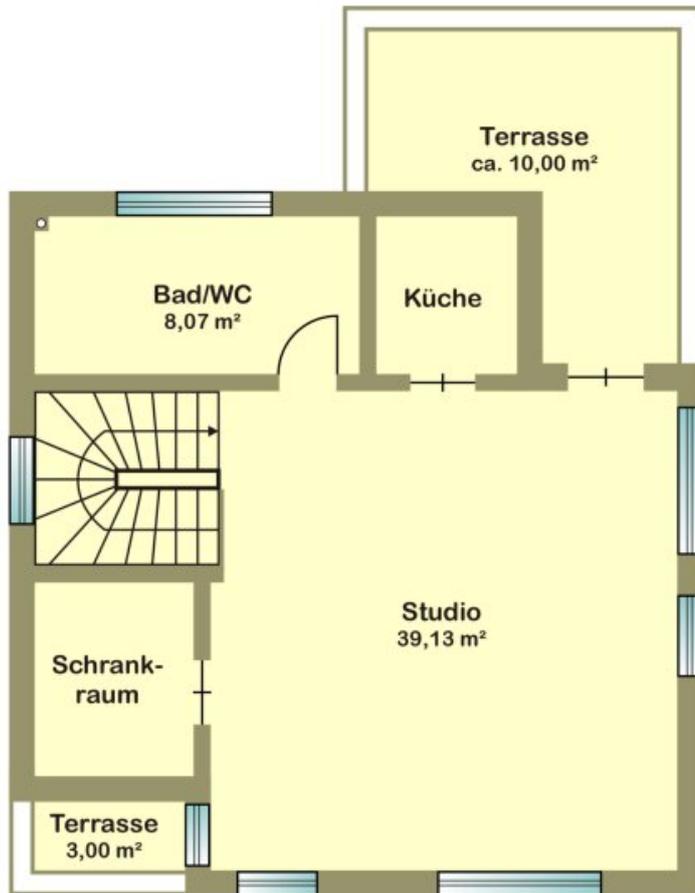




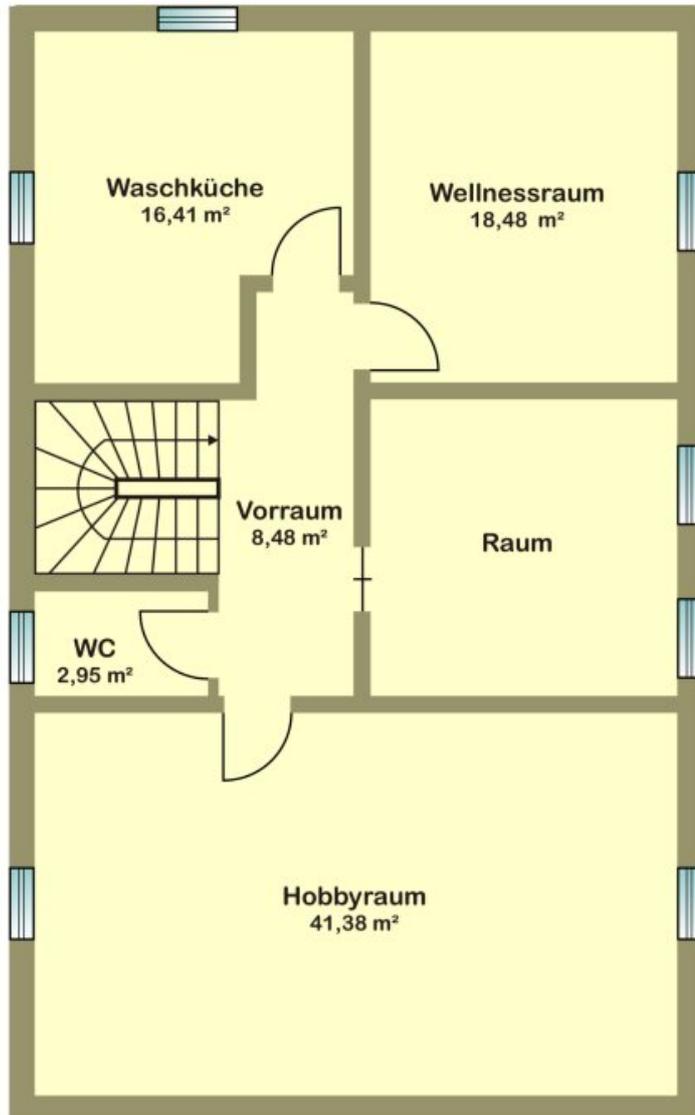
Erdgeschoss



**Obergeschoss**



Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

## Objektbeschreibung

### Sie suchen ein Ihr Eigenheim mit Luxusausstattung?

Bitte sehen Sie sich unsere [virtuelle 3D Videotour](https://tour.ogulo.com/X9mD) unter: <https://tour.ogulo.com/X9mD> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

*mit 4 Schlafzimmern, einem großen Garten mit Pool, mit exklusiver Hightech Ausstattung und viel Eigengrund im Grünen? Sie möchten in der Nähe zur Wiener Stadtgrenze wohnen und doch schnell in das pulsierende Großstadtleben eintauchen können? Dann haben wir etwas ganz Besonderes für Sie!*

Zum Verkauf gelangt dieses im Jahr 2012 mit hochwertigen Baumaterialien gebaute **5 Zimmer Einfamilienhaus**.

**Dieses bietet 235 m<sup>2</sup> WFL, 4 Schlafzimmer mit eigenen Balkonflächen, auf 4 Ebenen, samt großem Garten und Pool und einer großen Terrasse / Wintergarten (Barbecue, Griller) und 2 PKW Abstellplätze. Der fussboden beheizte vollunterkellerte Wohnkeller bietet weitere Ausweichmöglichkeiten für Freiflächen.**

***Ein Zuhause mit allen Vorzügen!***

***Ausstattung: alles über eine APP bedienbar!***

- **Fußbodenheizung** mit Wärmepumpe (Luft / Wasser) fürs Kühlen und Heizen,
- **Einbauküche EWE mit Kochinsel** ist mit hochwertigen **SIEMENS** Einbauelektrogeräten ausgestattet,
- Vorbereitung für **kontrollierte Raumlüftung**,
- **Alarmanlage** mit Bewegungssensoren,
- **Videoüberwachung** für Garten und Einfahrt,
- **BUS System:** Anlage wird über die APP gesteuert (Einzelraumtemperaturregelung,

Beschattung, Beschallung (Multimedia) und Beleuchtungen werden gesteuert),

- uvm... (Fragen Sie nach einem ausführlichen Exposé)

### **Außenbereich:**

- **Poolanlage beheizt, etc.**

*Weitere Besonderheiten im Rahmen einer Besichtigung.*

### **Allgemeines:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

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 <5.000m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap