Exklusives Einfamilienhaus vor den Toren Wiens in nicht einsehbarer Grünruhelage / +++ RE/MAX Trend +++

Objektnummer: 2219

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

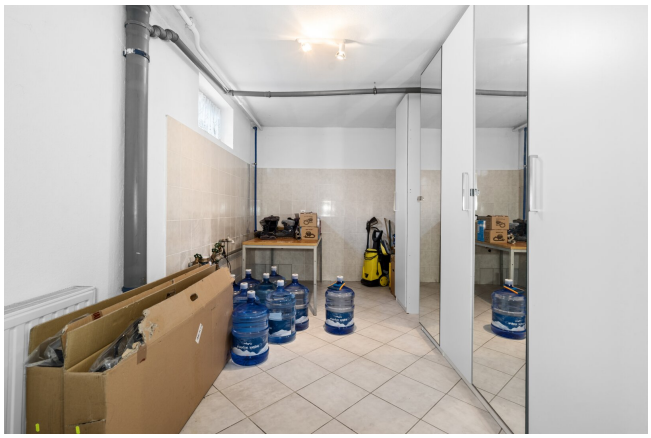
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2212 Großengersdorf
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,00 m²
Nutzfläche:	314,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	701,00 m²
Keller:	104,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	92,23 €
Heizkosten:	397,50 €
USt.:	88,72 €

Provisionsangabe:

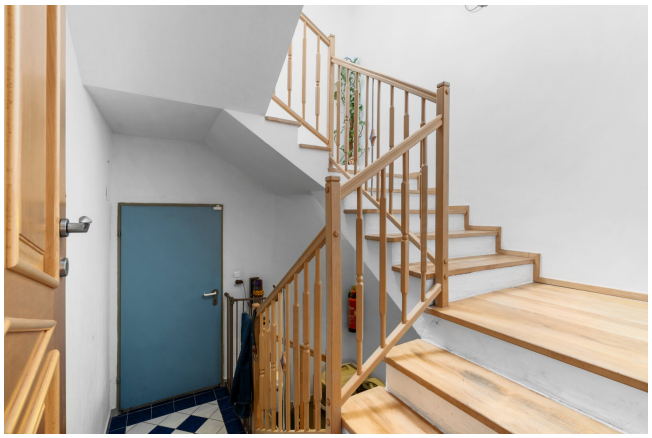
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

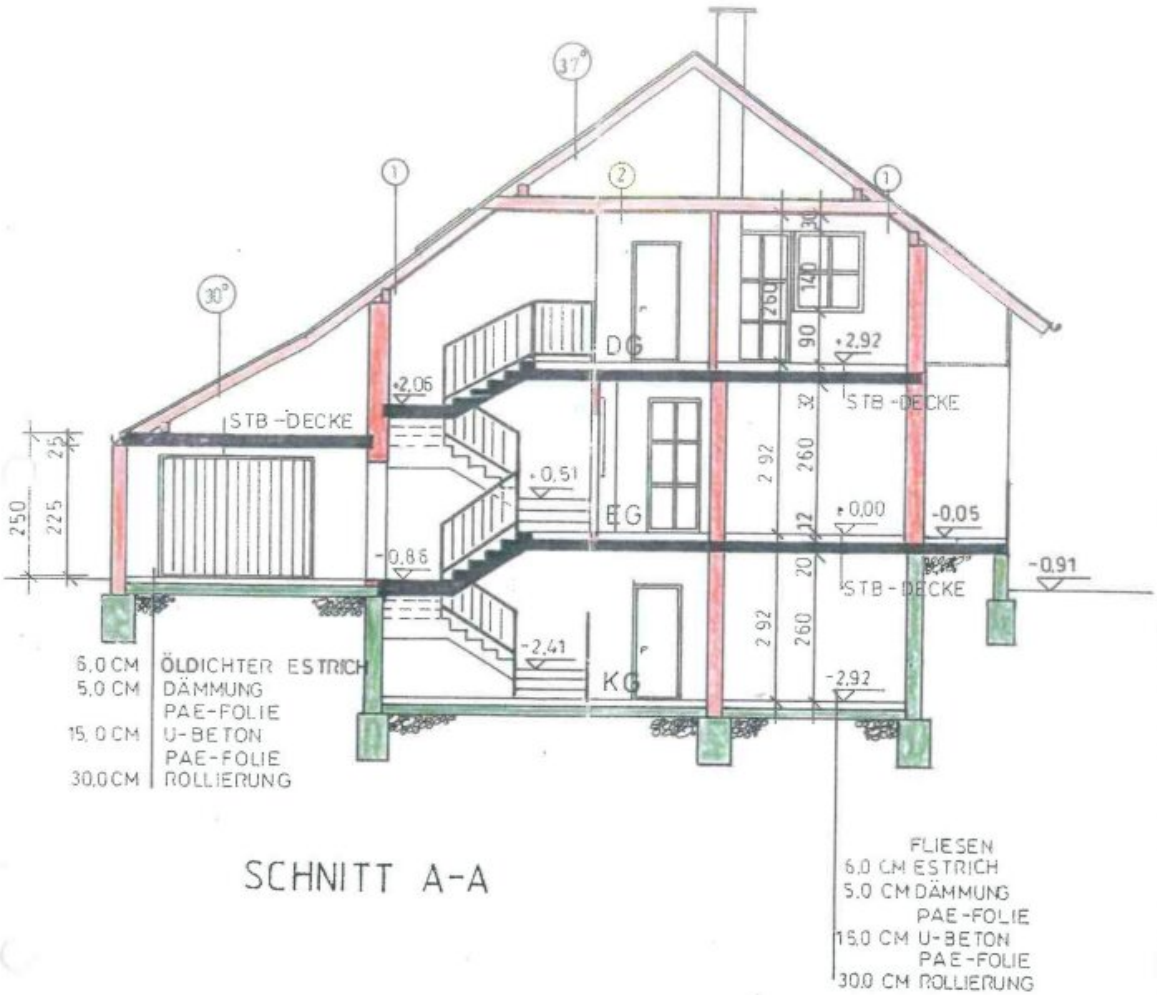


ARTSAUNA

PREMIUM BANANAS
PREMIUM BANANAS
Del Monte
CADAC

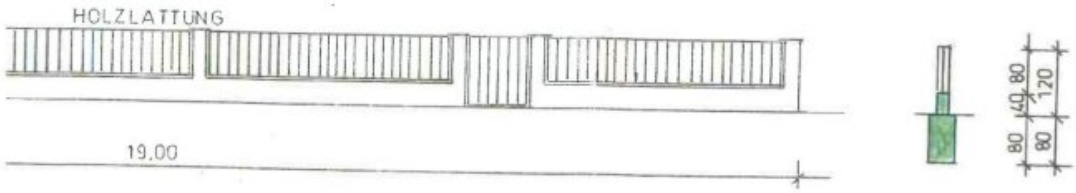


RE/MAX
Trend

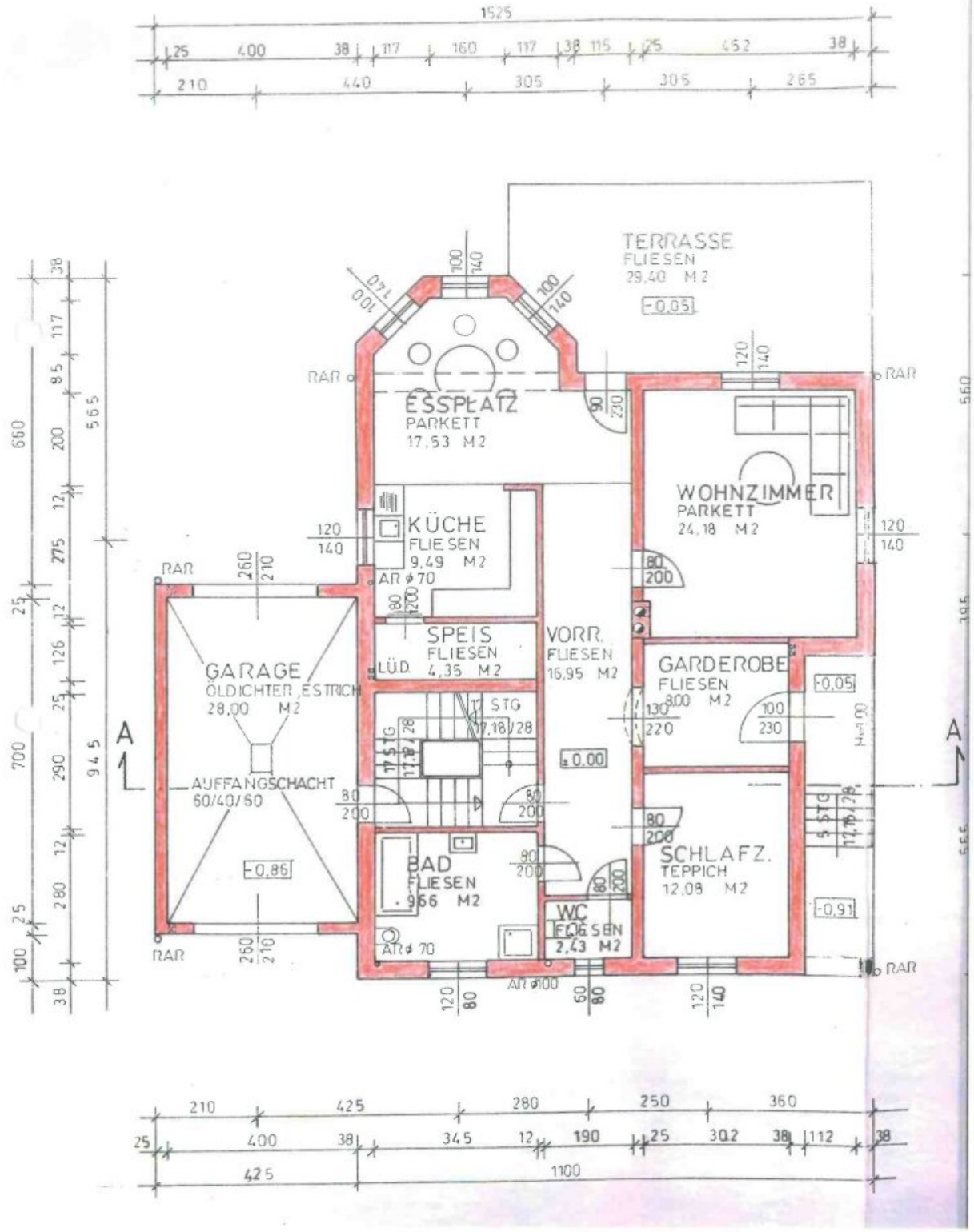


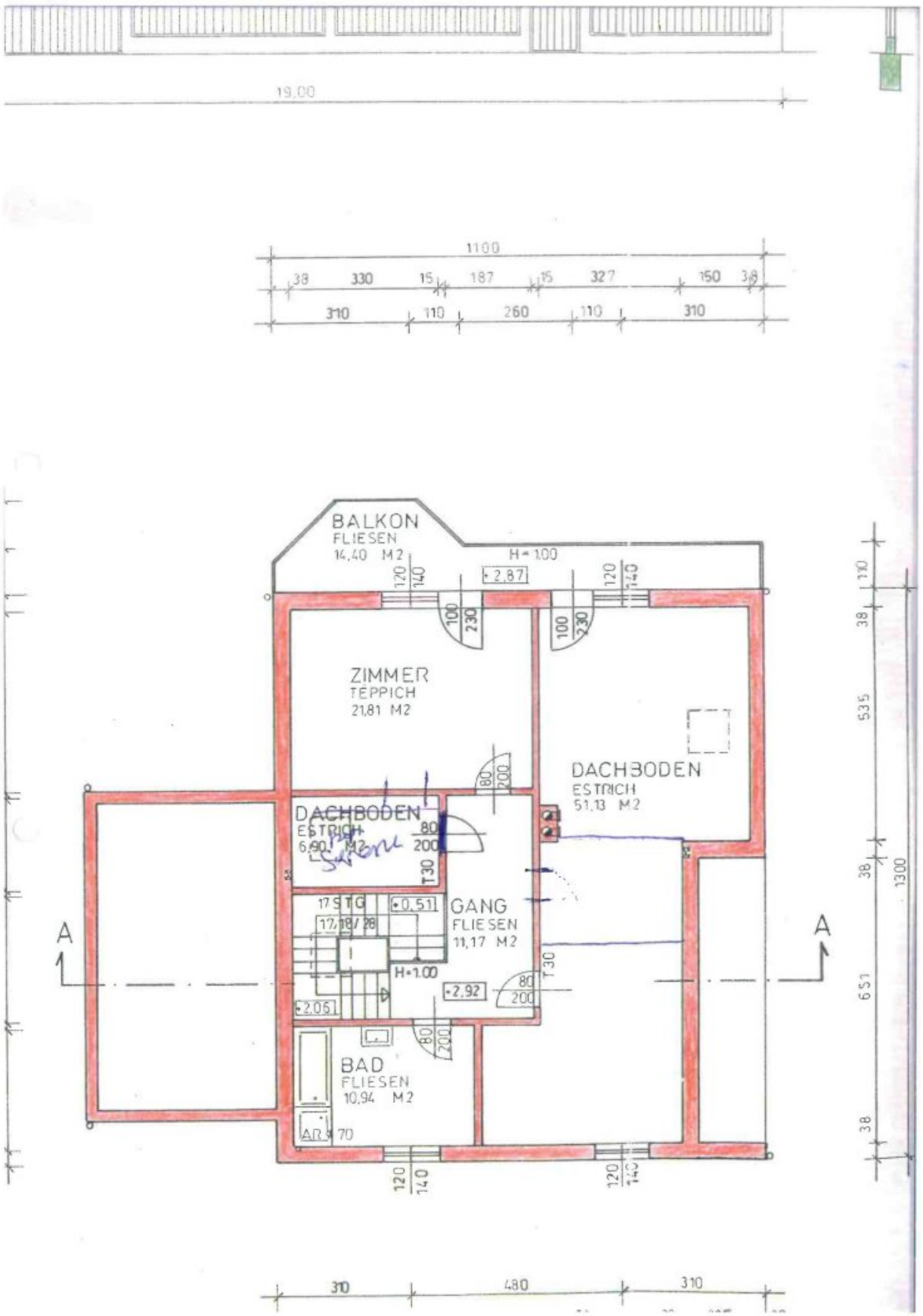
SCHNITT A-A

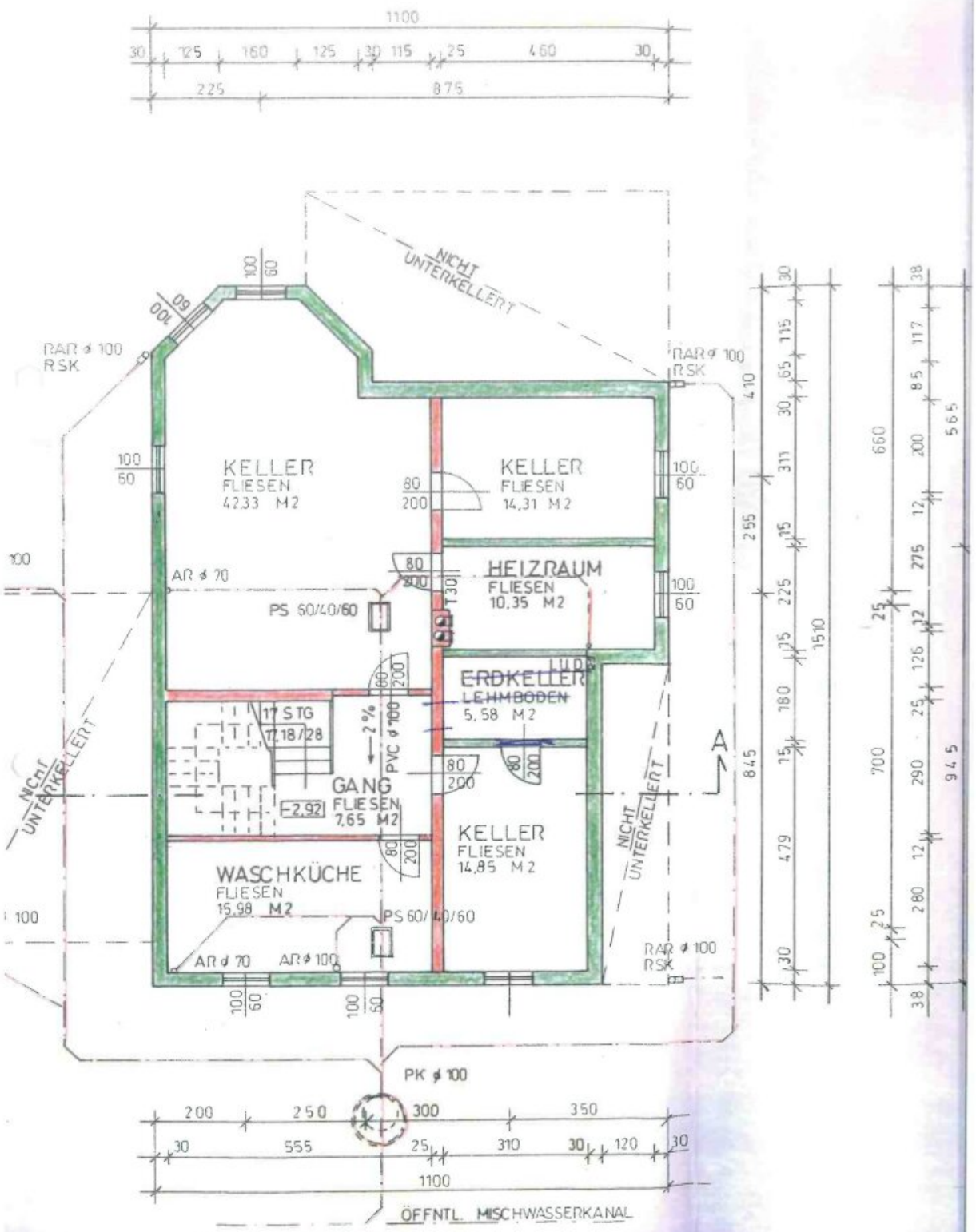
EITIGE EINFRIEDUNG



OSTANSICHT


TERRASSE
FLIESEN
29,40 M2
-0,05
ESSPLATZ
PARKETT
17,53 M2
WOHNZIMMER
PARKETT
24,18 M2
KÜCHE
FLIESEN
9,49 M2
SPEIS
FLIESEN
4,35 M2
VORR.
FLIESEN
16,95 M2
GARDEROBE
FLIESEN
8,00 M2
GARAGE
ÖLDICHTER, ESTRICH
28,00 M2
AUFFANGSCHACHT
60/40/60
-0,86
BAD
FLIESEN
9,66 M2
WC
FLIESEN
2,43 M2
SCHLAFZ.
TEPPICH
12,08 M2
-0,91
±0,00
RAR
A
A


19,00
1100
38
330
15
187
15
327
150
38
310
110
260
110
310
BALKON
FLIESEN
14,40 M2
H = 1,00
+2,87
ZIMMER
TEPPICH
21,81 M2
DACHBODEN
ESTRICH
51,13 M2
DACHBODEN
ESTRICH
6,90 M2
17 STG
+0,51
17/18/28
GANG
FLIESEN
11,17 M2
H=1,00
+2,92
+2,05
BAD
FLIESEN
10,94 M2
AR 70
A
A
310
480
310
535
1300
651



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses durchdacht geplante, modern ausgestattete Einfamilienhaus bietet auf zwei Ebenen plus Wohnkeller und Dachboden ein großzügiges Raumangebot mit vielen hochwertigen Ausstattungsmerkmalen, ergänzt durch einen traumhaften Außenbereich mit Pool, Whirlpool und Sommergarten.

Wohnfläche & Raumaufteilung

Erdgeschoß:

- 2 großzügige Zimmer
- Offene Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche

  (inkl. Tisch, Bank und Sessel im gemütlichen Erker – im Kaufpreis inkludiert)
- Badezimmer mit edlem Badverbau
- Separates WC
- Speis / Vorratskammer
- Fußbodenheizung mit Fliesenbelag
- Anschlussmöglichkeit für Kamin oder feste Brennstoffe
- Rollläden und Fliegengitter

Obergeschoß:

- 4 helle, gut geschnittene Zimmer
- Begehbarer Kleiderschrank *(inkl. Inventar)*
- Badezimmer mit hochwertigem Verbau
- Separates WC
- Balkon mit Gartenblick
- Rollläden und Fliegengitter

Im Keller befindet sich neben einem Technik- und Wirtschafts- auch ein Fitnessraum, der sich ideal für sportliche Indoor-Aktivitäten eignet. Der geräumige Dachboden bietet sich als

großzügiger Stauraum an.

Technische Ausstattung & Highlights

- **Photovoltaikanlage** (28 kWp, installiert im Nov. 2023) mit **15 kWh Batteriespeicher**
- **Luft-Wärmepumpe** (Nov. 2023) – effizient und umweltfreundlich
- Anschlussmöglichkeit für **feste Brennstoffe** (z. B. Kamin) im EG
- **Fußbodenheizung** im gesamten Erdgeschoss
- **Glasfaseranschluss** bis zur Grundstücksgrenze
- **Alarmanlage** für höchste Sicherheit
- Jede Etage (KG, EG, OG) **separat stromtechnisch abgesichert**
- **Starkstromanschlüsse** in: Küche, Keller, Garage und Gerätehaus
- **Leerverrohrungen** im Garten für spätere Erweiterungen
- **Fliegengitter** in allen drei Etagen

Außenbereich – ein Paradies für Genießer

- Garage mit **elektrischem Tor** und **Durchfahrt in den Garten**
- Zusätzliche **Einfahrt mit Parkfläche**
- Großes **Geräte-/Gartenhaus** mit Stromversorgung (inkl. Starkstrom)
- **Whirlpool** mit separatem Stromzähler
- Hochwertiger **Pool** (Marke Leidenfrost) mit:
    - Edelstahl-Skimmer und -Düsen
    - Vorbereitung für Rollabdeckung

    - Winterplane mit Alurohren
    - Pool-Luftwärmepumpe mit eigenem Zähler
- **Hunter Bewässerungssystem** mit Steuerung für den gesamten Garten
- **Sommergarten** (ca. 20 m²) mit elektrischer Beschattung und **Windsensor**

Mobilität & Energieeffizienz

- **Wallbox (11 kW)** für E-Auto – eigener Stromzähler/Subzähler vorhanden
- Garage mit Durchfahrtmöglichkeit
- Mehrere **Außenstellplätze** direkt am Grundstück

Fix verbleibendes Inventar

- Einbauküche inkl. Essbereich (Tisch, Bank, Sessel im Erker)
- Gästezimmer (inkl. Bett und Kleiderschrank)
- Badezimmerverbauten in EG und OG
- Begehbarer Kleiderschrank

Die idyllische Gemeinde Großengersdorf bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe, hoher Lebensqualität und hervorragender Anbindung an das Stadtleben.

Trotz der idyllischen Umgebung mit Feldern, Weingärten und Naherholungsgebieten erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in nur ca. **20 Autominuten**. Der nahegelegene Bahnhof **Obersdorf** (S-Bahn S2) sowie der Bahnhof Gänserndorf bieten zudem eine bequeme öffentliche Anbindung nach Wien – ideal für Pendler und Berufstätige.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften wie Wolkersdorf, Obersdorf und Gänserndorf, die alle in wenigen Minuten erreichbar sind. Kulinarisch ist die Region ebenfalls bestens erschlossen – der überregional bekannte Marchfelderhof ist nur wenige Fahrminuten entfernt und lädt zu besonderen Anlässen ein.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufiger Natur, Rad- und Wanderwegen sowie einem

starken Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Gemeinde. Großengersdorf ist damit der ideale Ort für alle, die naturnah wohnen, aber auf die Nähe zur Großstadt nicht verzichten möchten.

Diese Immobilie erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen, Energieeffizienz und Komfort. *Leben auf höchstem Niveau – nur wenige Minuten von Wien entfernt.* Durch die Verbindung von intelligenter Haustechnik, großzügiger Raumaufteilung und hochwertigen Außenanlagen bietet dieses Einfamilienhaus alles, was ein zukunftssicheres und stilvolles Zuhause ausmacht.

Einziehen, wohlfühlen und die Zukunft genießen – dieses Haus ist bereit für Sie.

Hier geht´s zum 360°Rundgang

Machen Sie sich selbst vor Ort ein Bild von den vielen Vorzügen dieses einzigartigen Refugiums und zögern Sie nicht, mit mir einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Finanzierung:

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? **Wir haben Finanzierungspartner**, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. Zum Kreditvergleich hier klicken!

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. E-mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap