

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



Objektnummer: 3479/1569

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 m ²
Nutzfläche:	314,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	701,00 m ²
Keller:	104,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	998.000,00 €
Betriebskosten:	92,23 €
Heizkosten:	397,50 €
USt.:	88,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

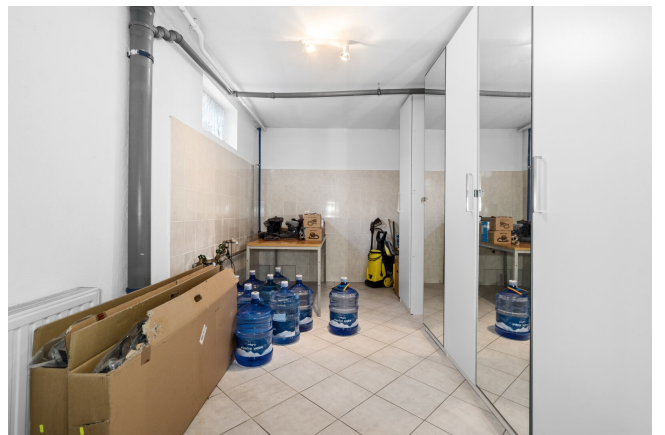






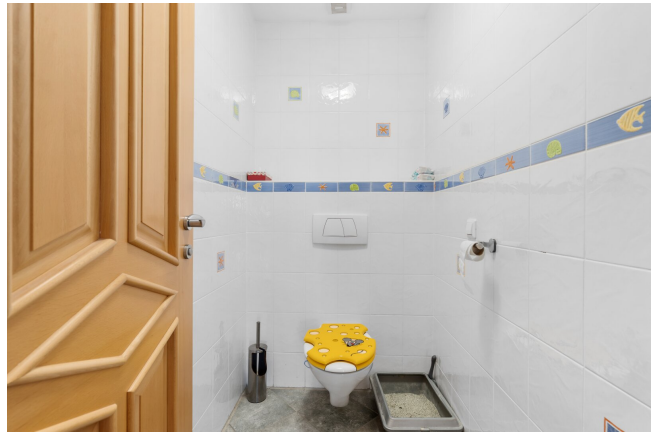
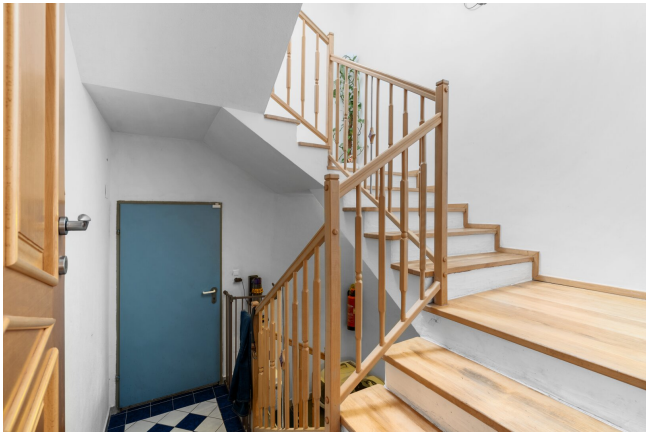














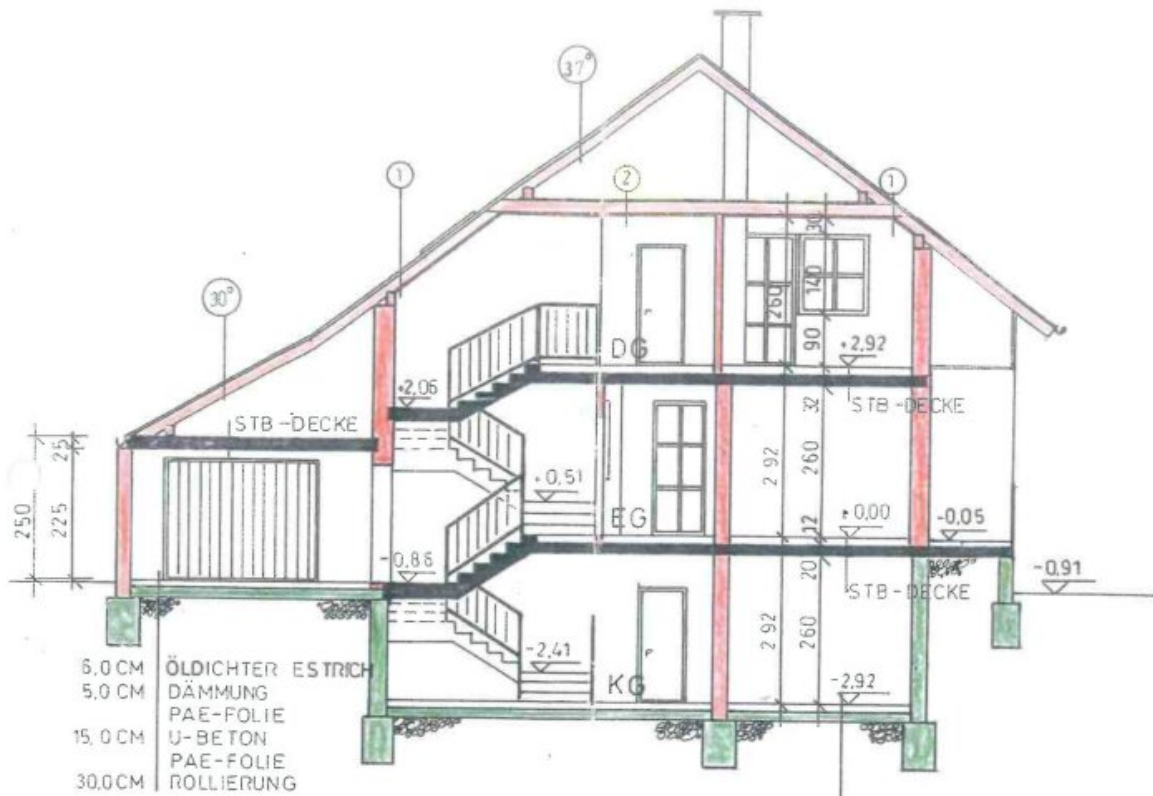






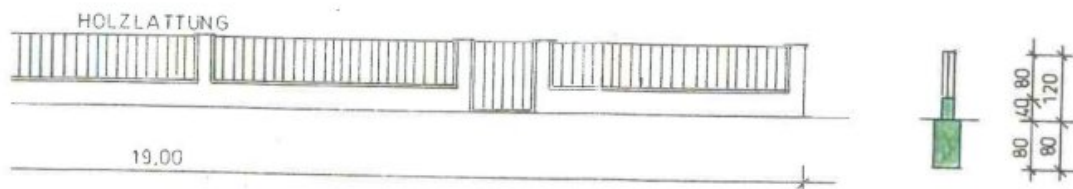


RE/MAX
Trend

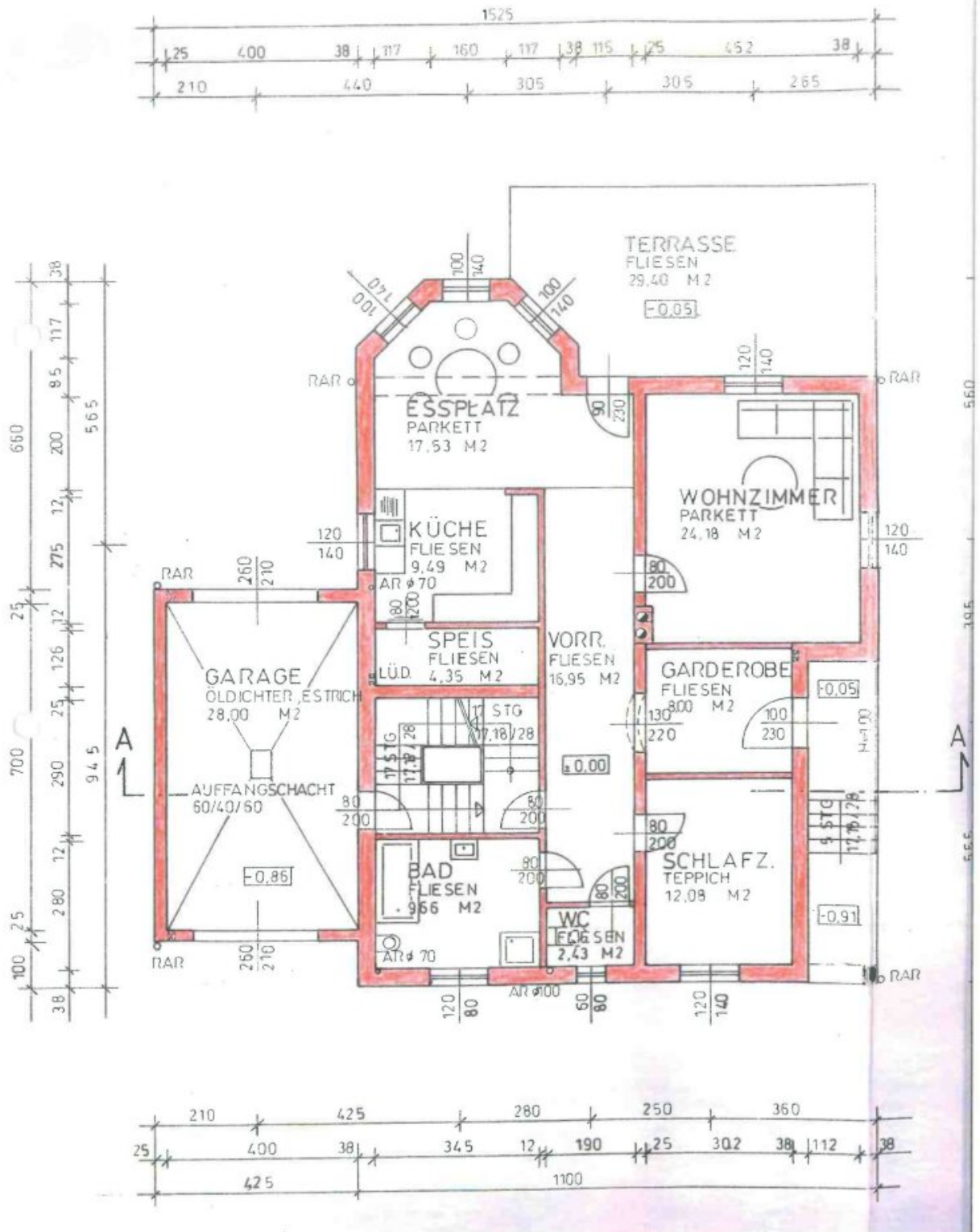


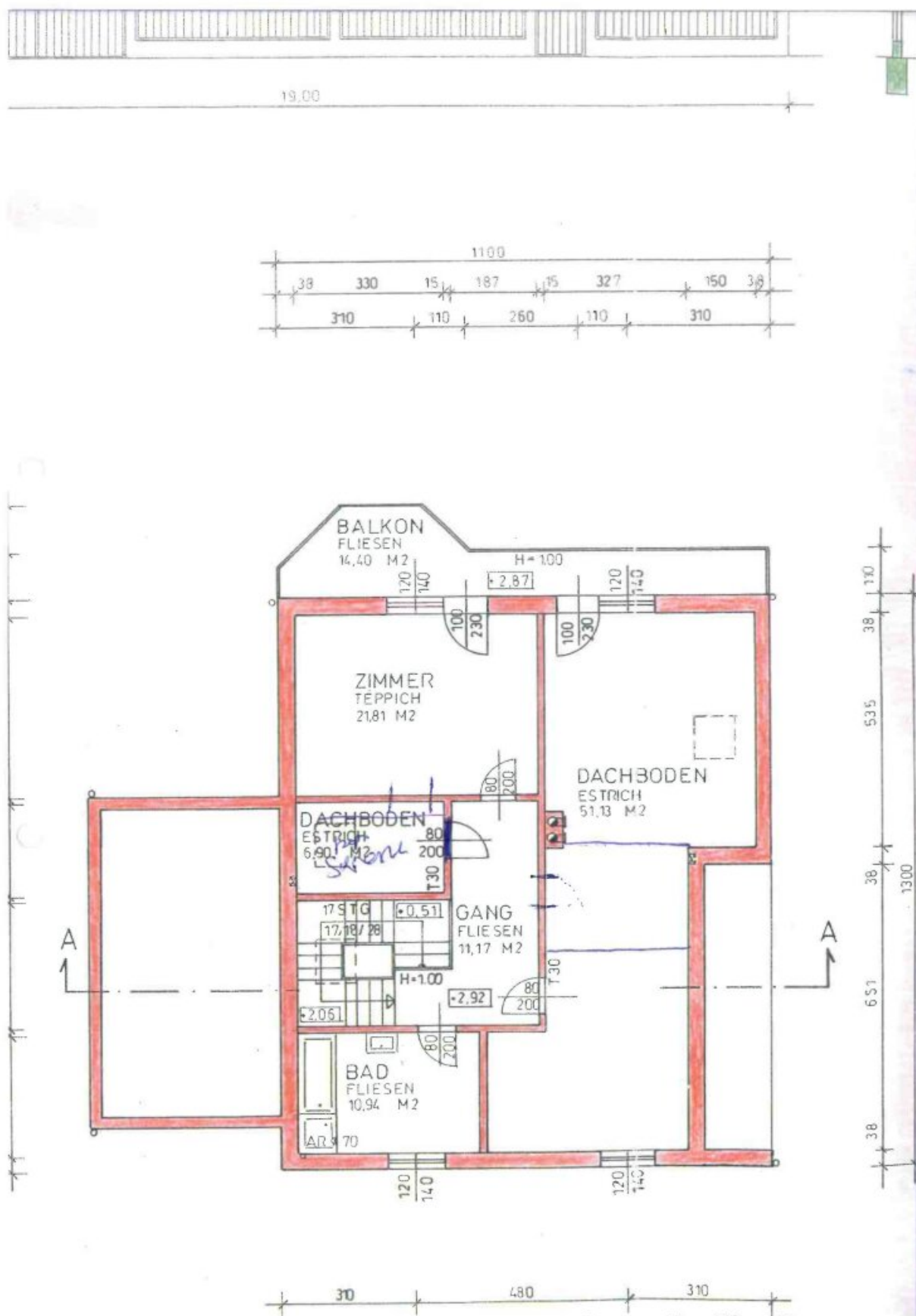
SCHNITT A-A

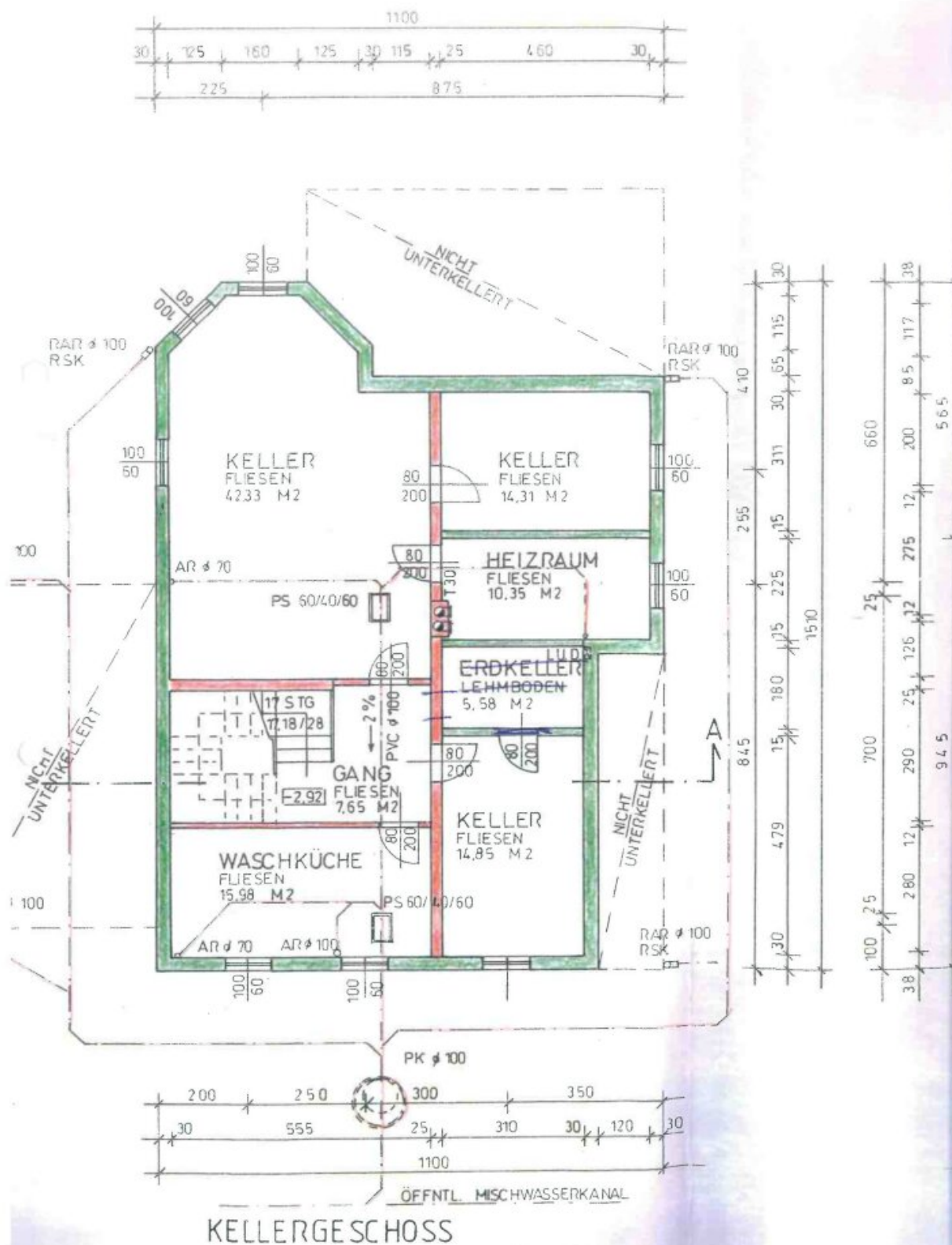
EITIGE EINFRIEDUNG



OSTANSICHT







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
- Begehbare 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
- Begehbbarer 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 zukunftsicheres 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