

## **Charmantes Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Doppelcarport – Ihr neues Zuhause wartet!**



Frontansicht

**Objektnummer: 6547/4040**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld





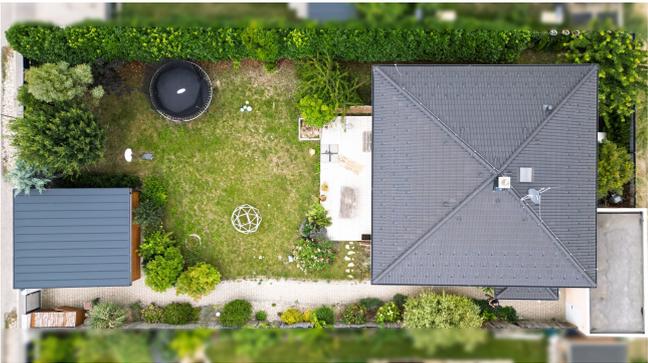








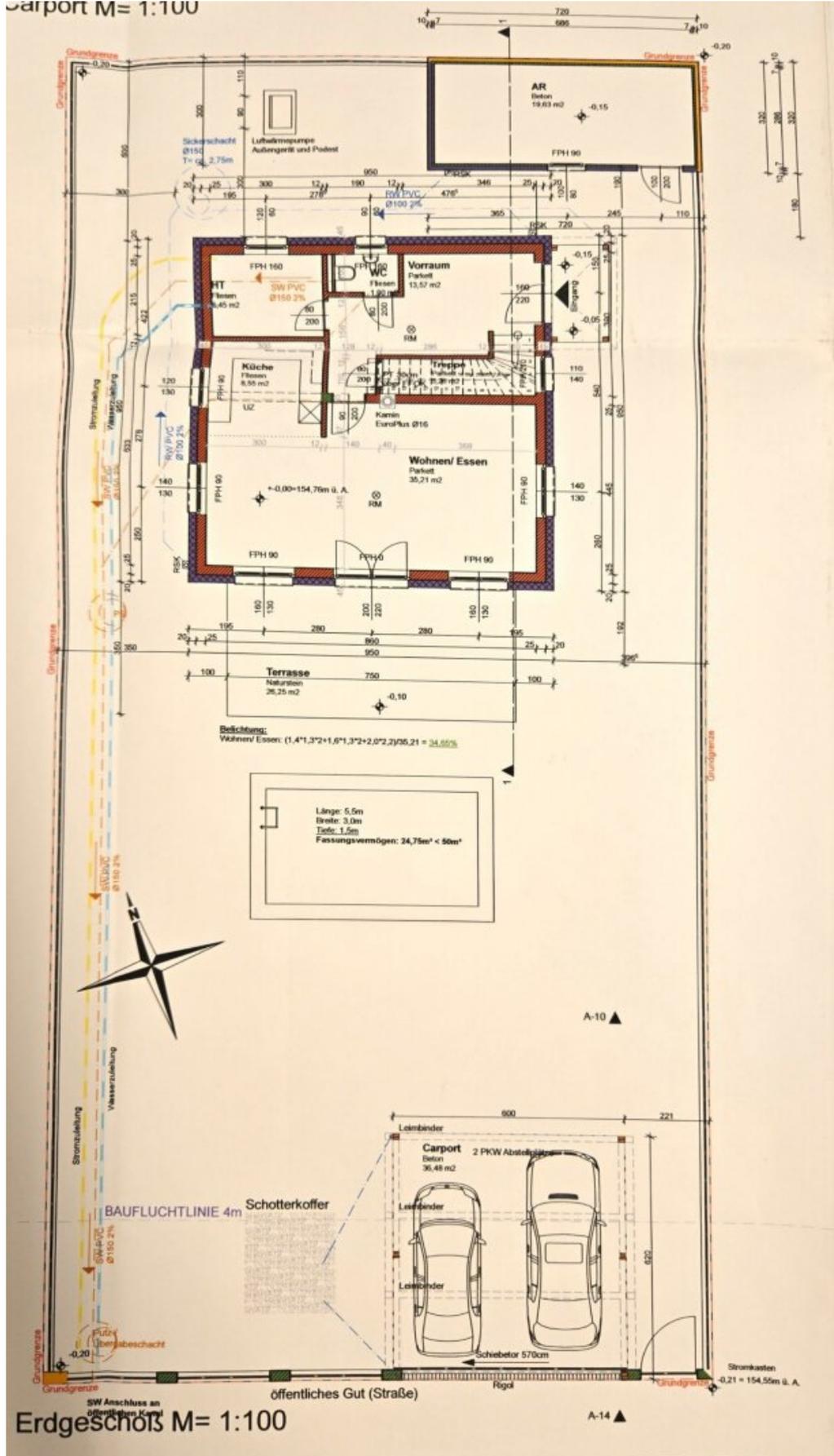






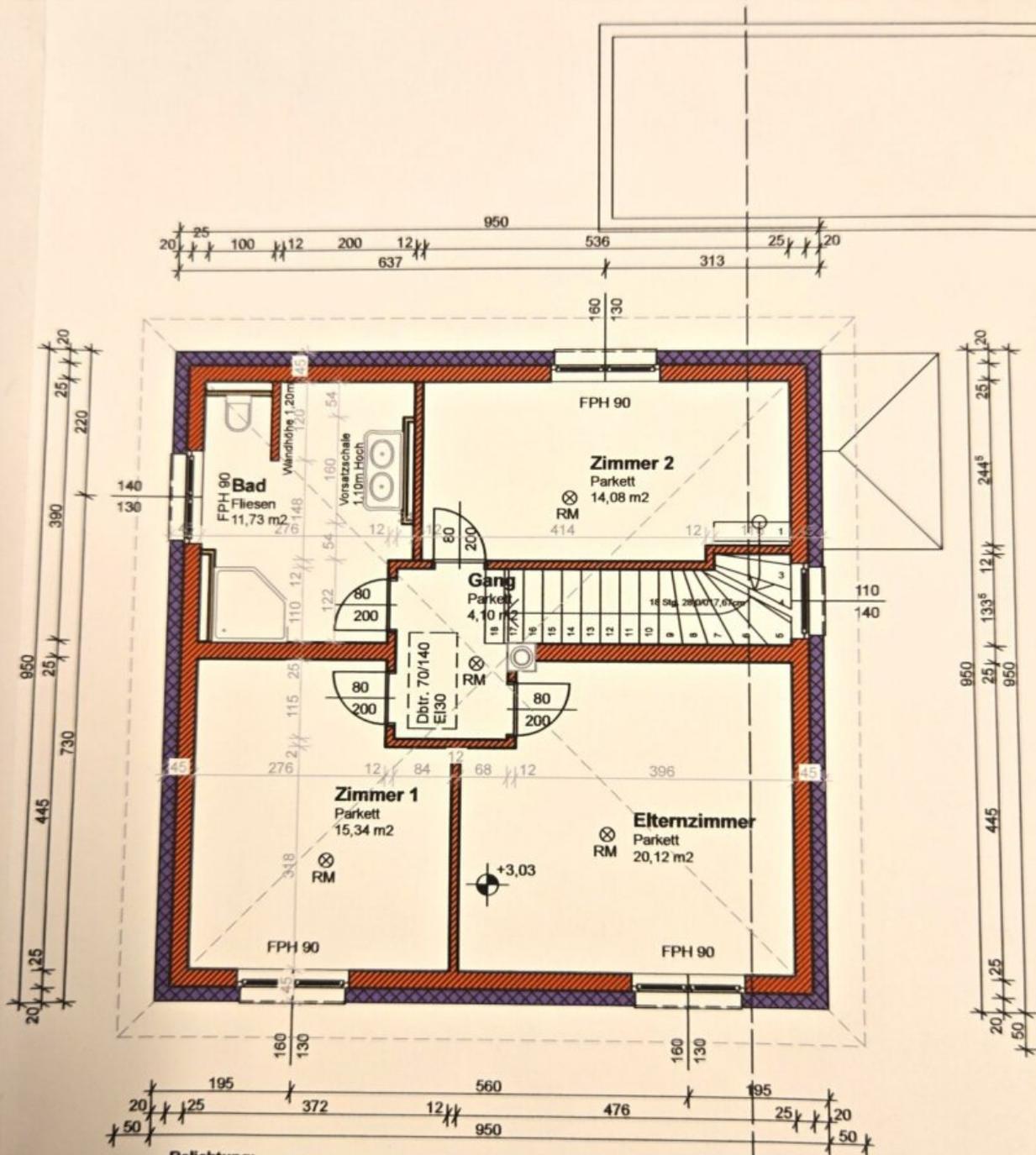


Carport M= 1:100



Erdgeschoss M= 1:100

A-14 ▲



**Belichtung:**

Zimmer1:  $(1,6 \cdot 1,3) = 2,08 / 15,66 = 13,28\%$

Zimmer2:  $(1,6 \cdot 1,3) = 2,08 / 14,08 = 14,77\%$

Elternzimmer:  $(1,6 \cdot 1,3) = 2,08 / 19,80 = 10,51\% \rightarrow$  wird um

Ausnahme angesucht

Obergeschoß M= 1:100

**Fundamentplatte: EB02**

- 20 cm Fundamentplatte
- Trennlage
- Rollierung

**Dach: DA02**

- 1,0cm EPDM-Folie
- 2,4cm Holzschalung
- 20 cm Sparren

**Aussenwand: AW02**

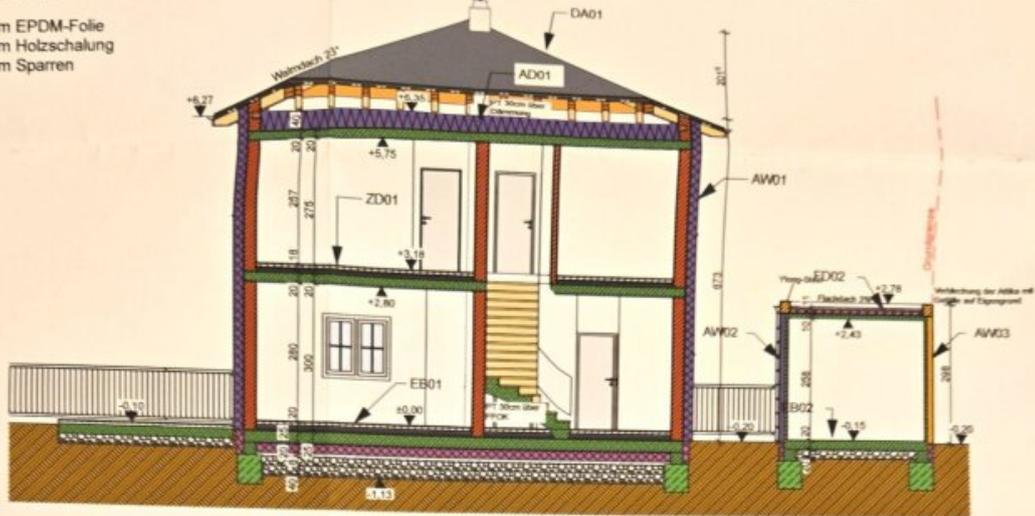
- 1,5 cm Kalk-Zementputz
- 7 cm Stahlbeton (A1, REI90)
- 10 cm EPS-F (E)
- Armierung und Dünnputz

**Aussenwand: AW03**

- 1,5 cm Kalk-Zementputz
- 7 cm Stahlbeton (A1, REI90)
- 10 cm Mineralwolle (A1)
- Armierung und Dünnputz

**Flachdach: FD02**

- 5 cm Kies
- 10 cm XPS
- 1,0 cm bituminöse Abdichtung
- 10 cm STB-Decke



Schnitt 1-1 M= 1:100

**Fundamentplatte: EB01**

- 2 cm Belag
- 6 cm Anhydritestrich
- Dampfbremse
- 3 cm Polystyrol EPS W25
- 9 cm Polystyrol EPS W25
- Polymerbitumen - Dichtungsbahn
- 25 cm Fundamentplatte
- Trennlage
- 20 cm XPS
- Trennlage
- 8 cm Sauberkeitsschicht
- Rollierung

**Aussenwand: AW01**

- 1,5 cm Kalk-Zementputz
- 25 cm Klimabloc Pichler
- Kleber
- 20 cm EPS-F Plus
- Armierung und Dünnputz

**Zwischendecke: ZD01**

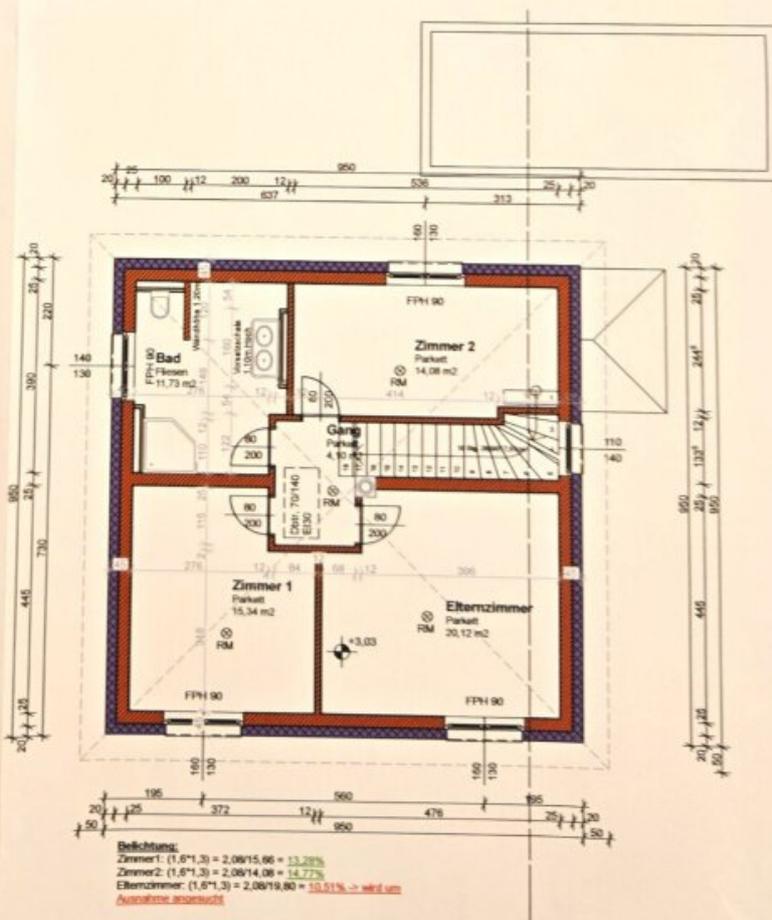
- 2 cm Belag
- 6 cm Anhydritestrich
- Dampfbremse PE
- 3 cm EPS-T 32/30
- 7 cm EPS W25
- 20 cm Stahlbetondecke
- Spachtelung

**Decke zum Dachraum: AD01**

- 40 cm EPS W20
- Dampfbremse
- 20 cm Stahlbetondecke
- Spachtelung

**Dach: DA01**

- 2 cm Betondachstein
- 3 cm Montagelattung
- 5 cm Konterlattung
- Schalungsbahn
- 2,4cm Holzschalung
- 20 cm Sparren
- 2,4 cm Sparschalung



Obergeschoß M= 1:100

## Objektbeschreibung

### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- perfekte Kombination aus **Komfort** und **Stil** !
- **Wohnfläche von rund 136m<sup>2</sup>**, bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, WC, Abstellraum, Technikraum, Wohnküche  
  
im Obergeschoß bestehend aus: Vorraum, Bad mit Dusche und WC, 3 Zimmer (zwischen 14m<sup>2</sup> - 20m<sup>2</sup>)
- rund **594 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **Nebengebäude mit rund 21 m<sup>2</sup>**
- **Beheizung Warmwasseraufbereitung mittels Luft/Wasserwärmepumpe per Fußbodenheizung**
- manuelle Außenjalousien
- **Küchenausstattung inkl. Gerätschaften**
- **Bad, WC** ist ausgestattet

Videobesichtigung: <https://youtu.be/2LE7wyXwrlk>

Verfügbar: nach Rücksprache

## Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Einfamilienhaus wurde **2017 begonnen zu bauen** und **2018 fertiggestellt**.

Im Erdgeschoß steht Ihnen linkerhand der Stiegenaufgang ins Obergeschoß zur Verfügung, weiters in den Abstellraum sowie in die Wohnküche, von welcher Sie weiters in den Garten gelangen. Rechterhand steht Ihnen das WC zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in den Technikraum.

Im Obergeschoß angekommen, stehen Ihnen rechter und linker Hand insgesamt 3 Zimmer zur Verfügung. Weiters gelangen Sie in ein Bad mit Dusche und WC.

Abgerundet wird dieses tolle Haus mit einem rund 21m<sup>2</sup> großen **Nebengebäude** sowie einen **Doppelcarport**.

## Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt über eine Luft/Wasserwärmepumpe, welches per Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

## Verkehrsanbindung:

- **L9 (Landesstraße 9)** führt direkt durch Neu-Oberhausen und verbindet den Ort mit:
  - **Groß-Enzersdorf** (ca. 5 Minuten)
  - **Wien (22. Bezirk – Donaustadt)** via **B3 / Donau Straße** oder **S2** (ca. 20–30 Minuten, je nach Verkehr)
- **S1 (Wiener Außenring Schnellstraße)** ist über die Auffahrt **Raasdorf/Süßenbrunn** (ca. 15 Minuten) erreichbar.
- Gute Verbindung zur **A23** (Südosttangente) und **A4 (Ostautobahn)** in Richtung Flughafen und Bratislava.

- **Buslinien der VOR (Verkehrsverbund Ost-Region):**
  - Linie **391**: Verbindung Groß-Enzersdorf – Wien (U2 Aspernstraße)
  - Linie **392**: Richtung Raasdorf / Wien Donauspital
  - Weitere Regionalbuslinien in Groß-Enzersdorf mit Umstiegsmöglichkeiten
  
- **Anbindung an die U-Bahn:**
  - U-Bahnlinie **U2** in **Wien Aspernstraße** oder **Seestadt** (ca. 15–20 Minuten mit dem Bus)
  - Von dort aus direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum (z. B. Schottentor in ca. 25–30 Minuten)
  
- **Bahnhof Raasdorf** (ca. 10 Minuten mit dem Auto):
  - S-Bahn-Verbindung **S80** nach **Wien Hauptbahnhof** und Richtung **Wiener Neustadt / Hütteldorf**
  
- **Flughafen Wien-Schwechat**: ca. 25–30 Minuten mit dem Auto über A4

#### **Infrastruktur:**

- **Nahversorgung in Groß-Enzersdorf** (ca. 5–10 Minuten):
  - Supermärkte: Billa, Lidl, Hofer, Spar
  - Apotheken, Drogerien (BIPA, DM)
  - Wochenmarkt mit regionalen Produkten
  
- **Größeres Einkaufszentrum:**
  - **G3 Shopping Resort Gerasdorf**: ca. 25 Minuten
  - **Donau Zentrum Wien**: ca. 25 Minuten

- **Ärzte im Ort und in Groß-Enzersdorf:** Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Fachärzte
- **Krankenhäuser in der Nähe:**
  - **Krankenhaus SMZ Ost / Donauspital** (Wien 22)
  - **Landesklinikum Hainburg** (ca. 30 Minuten)
- **Kindergarten & Volksschule in Groß-Enzersdorf**
- **Mittelschule und Musikschule** in der Umgebung
- **Höhere Schulen** (AHS, BHS) im 22. Wiener Gemeindebezirk (z. B. Polgarstraße, De la Salle)
- **Nationalpark Donau-Auen:** unmittelbare Nähe, ideal für Erholung, Wandern und Radfahren
- **Lobau & Alte Donau:** Freizeitgebiete mit Naturbädern
- **Marchfeld-Schlösserstraße** mit Schloss Orth, Schloss Eckartsau, Schloss Hof

## **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap