

**Charmantes Einfamilienhaus mit Gartenidylle und  
moderner Ausstattung | PV | Solar | Klima**



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4655**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	59,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marina Seirer**



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN







**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN







**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – wo Licht, Raum und Wärme eine harmonische Einheit bilden.**

Dieses charmante **Einfamilienhaus** am ruhigen Ortsrand von Groß-Enzersdorf **vereint moderne Technik mit behaglichem Wohngefühl**.

Auf rund ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus voll ausgebautem Keller und Dachboden entfaltet sich ein Raumangebot, das **Platz für Familie, Homeoffice und kreative Entfaltung** bietet.

Die **südseitige Ausrichtung, großzügige Fensterflächen (Holz Alu Fenster von Josko)** und ein **liebevoll gestalteter Garten** schaffen eine Atmosphäre voller Lebensfreude. Ob beim Frühstück auf der Terrasse, beim Entspannen vor dem Kamin oder beim Arbeiten im Keller – hier fühlt sich jeder Moment besonders an.

Technisch überzeugt das Haus mit einer Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierter Wohnraumlüftung, Photovoltaik und Solarthermie. Ein 1000-Liter-Pufferspeicher sorgt für effiziente Wärmeverteilung, ergänzt durch einen Holzofen mit Wärmetauscher.

Ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet – sondern auch Komfort auf höchstem Niveau.

## Key Facts:

- **Wohnfläche ca. 130m<sup>2</sup>**
- **4 Zimmer**
- **Großzügiger Wohnbereich mit Küche und Essbereich**
- **Großes Bad mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss, Gäste-WC im Erdgeschoss**
- **Bussystem für Lichter und Jalousien**
- **Offener Kamin im Erdgeschoss**
- **Alle Räume sind mit Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung ausgestattet**
- **Garage mit Garagentor, Wallbox Anschluss und direktem Zugang zum Garten**

- **Wäscheschacht**
- **Naherholung vor der Haustür**
- **unverbaubarer Grünblick**

## Raumaufteilung im Überblick

### Erdgeschoss

- großzügiger Eingangsbereich
- weitläufiger Wohnbereich mit Küche, Wohn- und Essbereich
- Abstellkammer
- Gäste-WC
- Zugang zu Terrasse und Garten

### Obergeschoss

- 2 großzügig südlich gerichtete Zimmer mit Zugang zum Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Einbauschrank
- 1 Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Stiegenaufgang in den voll ausgebauten Dachboden mit 2 Räumen

### Keller

- großzügiger Keller mit Tageslicht
- Waschküche mit Dusche

- Technikraum

## **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

**>Jetzt Suchprofil anlegen< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

**Kaufpreis: EUR 679.000,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Mag. Marina Seirer**

Immobilienberaterin & Interior Designerin

? Mobil.: [+43 660 12 500 13](tel:+436601250013)

? E-Mail: [m.seirer@w7.immo](mailto:m.seirer@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <6.000m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap