



**EINMALIG+++HOCHWERTIG+++BESTE
INFRASTUKTUR+++EIGENGARTEN**

380.000,00 € | 4 Zimmer | ca. 115,48 m²

2301 Groß-Enzersdorf

ALLGEMEINES

Objektnummer	150/30786
Vermarktung	Kauf
Objektart	Wohnung - Eigentumswohnung
Lage	Zentrum, Donau-Oder-Kanal, Busbahnhof
Baujahr	2018

DETAILS

Wohnfläche	ca. 115,48 m²
Gartenfläche	ca. 253,49 m²
Zimmer	4
WC	2
Bad	2
Terrasse	1
Freistellplätze	2
HWB Klasse	B
HWB Wert	28 kWh/m²a
fGEE Klasse	A
fGEE Wert	0.71
Heizung	Fußbodenheizung

KOSTEN

Kaufpreis	380.000,00 €
Erfolgshonorar	3,0% plus 20,0% USt.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auf einem in Bestlage, unweit des Zentrums, dennoch in sehr ruhiger und grüner Wohnlage gelegenen, südwestseitig ausgerichteten Grundstück wurden insgesamt 3 Eigentumswohnungen in Ziegelmassivbauweise auf allerhöchstem Qualitätsstandard in belagsfertiger Ausführung errichtet.

Zwei der drei Wohneinheiten sind bereits verkauft, eine wunderbare Gartenwohnung mit Hauscharakter wartet noch auf neue, nette Eigentümer, welche sich über die herausragende, kaum zu findende Qualität der Ausführung überzeugen möchten.

Die Nähe zum Zentrum von Groß-Enzersdorf und somit Wien mit hervorragender Infrastruktur, sowie die Lage am Stadtrand und in Donauau- sowie Naherholungsgebietnähe vereinen beste Infrastruktur mit höchster Lebensqualität.

Nur wenige Schritte vom Zentrum bzw. vom Busbahnhof entfernt, in schönster Grünruhelage von Groß-Enzersdorf, wurden in sehr guter Lage mit direktem Blick ins Grüne, dennoch aufgrund der südwestseitigen Ausrichtung sehr sonnig gelegen, drei Wohneinheiten errichtet.

Die Niedrigenergiehäuser überzeugen mit TOP-AUSSTATTUNG, gut durchdachter Raumaufteilung und qualitativ hochwertiger Ziegelmassiv-Bauweise mit Vollwärmeschutzfassade auf heutigem Qualitätsstandard.

Die Eigentumswohnung weist eine Wohnfläche von ca. 116m² auf und verfügt über eine Terrasse mit ca. 40m², Eigengarten mit ca. 213m² und zwei Parkplätze.

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Projekt spricht ist einerseits die sehr gute Lage mit besten Verkehrsanbindungen nach Wien sowie die Einzigartigkeit dieser Wohlfühlhäuser. Eine weitere Besonderheit ist die aussergewöhnliche, hochwertige, belagsfertige Ausführung mit Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe der Firma Bosch, Sicherheitseingangstüre mit 4-fach Verglasung, hochwertige Fenster mit elektrischen Rollläden und vieles mehr. Den Eigentümern war es ein Bedürfnis, nur die besten Materialien zu verwenden. Ein weiterer Vorteil, welcher bei vergleichbaren Projekten erhebliche Mehrkosten verursachen könnte.

Auf einen Blick:

- Ziegelmassivbauweise mit ca. 116m² Wohnfläche
- ca. 40m² Terrasse & 213m² Eigengarten
- Kostengünstige Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Stellplätze für 2 PKW
- Zentrale Grünruhelage
- Holz-Alu-Fenster inkl. elektr. Rollläden
- Hochwertige Aussenanlagen
- Sicherheitseingangstüre mit 4-fach Verglasung

Die Gartenwohnung mit Hauscharakter verfügt über eine Wohnfläche von ca. 116m² und befindet sich im Erdgeschoß. Stilvoll begrüßt Sie ein imposanter Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Gemäß dem modernen Baustil ist es eine Selbstverständlichkeit, dass alle Räumlichkeiten zentral begehbar sind.

Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen imposanten Wohnsalon mit



Vorbereitungen für eine moderne Einbauküche sowohl für eine Kücheninsel wie auch eine Küchenseite und direkten Terrassen- bzw. Ausgang in den Eigengarten erfüllt. Dem zukünftigen Eigentümer stehen insgesamt drei Schlafzimmer, zwei davon mit eigenem, kleinen Schrankraum sowie Garten- bzw. Terrassenausgang sowie zwei Badezimmer, eines davon mit Badewanne, eines mit Dusche und zwei WC's zur Verfügung.

Alles in allem ein echter Wohnraum mit sämtlichen Raffinessen, welche dem neuen Eigentümer viel Freude und ein angenehmes Wohnklima bieten werden.

Verwirklichen Sie sich Ihren Wohnraum in bester Grünruhelage unweit des Zentrums mit allerbesten Infrastruktur und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an!

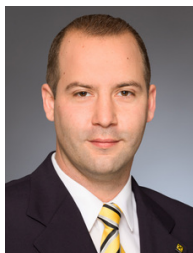
LAGEBESCHREIBUNG

Groß-Enzersdorf liegt am Rande des Nationalparks Donauauen, angrenzend an das Augebiet Lobau und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Region auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Der Ort profitiert von der ausgezeichneten Infrastruktur, sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Hauptschule, Gymnasium und vieles mehr sind in nur wenigen Schritten erreichbar. Hier bleiben keine Wünsche unerfüllt!

Die Liegenschaft ist öffentlich mit dem Bus erreichbar, profitiert von der direkten Busverbindung bis zur Endstation der Linie U2, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind somit gegeben. Die Intervalle der Buslinie 26A, eine der stärksten frequentierten Autobus-Linien der Wiener Linien, verlaufen im 3-Minuten-Takt. Beste Verkehrsanbindungen mit dem Auto sind durch das ausgezeichnete Straßennetz gewährleistet.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

IHR BETREUER



MAG. PETER FELLHOFER

Email: **anfragen.peter.fellhofer@riv.at**

Mobil: **0664 60 517 517 77**

