



#0001008114

5 Zimmer Familientraum am Stadtrand von Wien direkt beim Donau/Oderkanal und Lobau

2301 Groß-Enzersdorf



Kaufpreis: 599.000,00 €

Wohnfläche: 151,68 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Martina Stacher

Teamassistentin Wien/NÖ Ost

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

martina.stacher@riv.at

+43 517 517 21





BESCHREIBUNG

Modernes, helles, fast neuwertiges, möbliertes Einfamilienhaus beim Donau-Oder-Kanal. Ruhiger, sonniger Garten am Ende einer Sackgasse und in unmittelbarer Nähe zum Naturbadeplatz beim Oderkanal und dem Naturschutzgebiet Lobau.

Großzügiges, modernes Raumkonzept mit 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Galerie und offenem Wohn-Ess-Küchenbereich.

Überdachte Terrasse, Luft-Wärmepumpe mit Wohnraumlüftung und Kühlmöglichkeit im Sommer, Alarmanlage, 503 m² Grund. Automatische Rasenbewässerungsanlage.

Neugierig? Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2016
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 152 m ²
Grundfläche	ca. 503 m ²
Balkonfläche	ca. 13 m ²
Terrassenfläche	ca. 12 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	10.05.2016
Gültig bis	09.05.2026
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	37,10
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,73
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1
Balkone	1

eigener Hausbrunnen mit Bewässerungsanlage für Garten
Luftwärmepumpe mit Kühlmöglichkeit im Sommer



Wohnraumlüftung
elektrisches Einfahrstor mit Fernbedienung
3 befestigte Parkplätze am Grundstück
neuwertig möbliert mit toller Küche und 2 TV Geräten
Waschmaschine
Alarmanlage
2 Badezimmer
Terrassenmöbel
kleines Gartenhaus
Rasenmähroboter



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	599.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	105,09 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	105,09 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	599.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

am nordöstlichen Stadtrand von Wien direkt am Donauoderkanal und Nähe Nationalpark Lobau
in 20 Min. zu Fuß ist die Buslinie 26 A erreichbar, die direkt zum Einkaufszentrum

"Donauzentrum" fährt

2 P&R Anlagen samt Fahrradabstellplatz bei Busstation

2 Apotheken im Ort und Ärztezentrum

Veranstaltungszone samt Autokino im Ort

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Groß-Enzersdorf, Auvorstadt

Volksschule

Polytechnische Schule

Hauptschule

NÖ Landeskindergarten Groß-Enzersdorf, Am Weinling I

Gaststätten

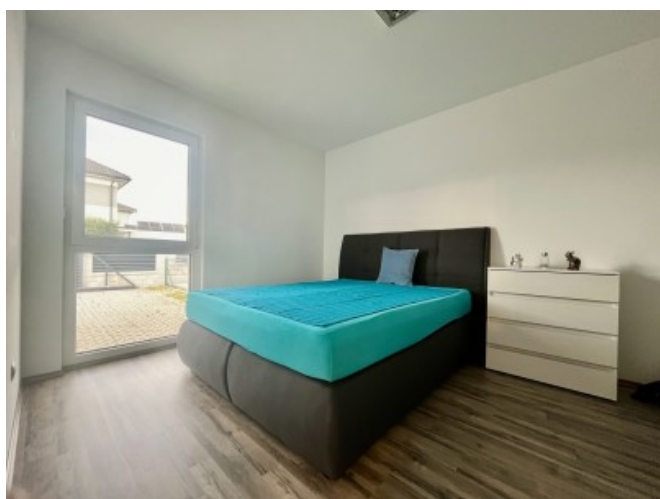
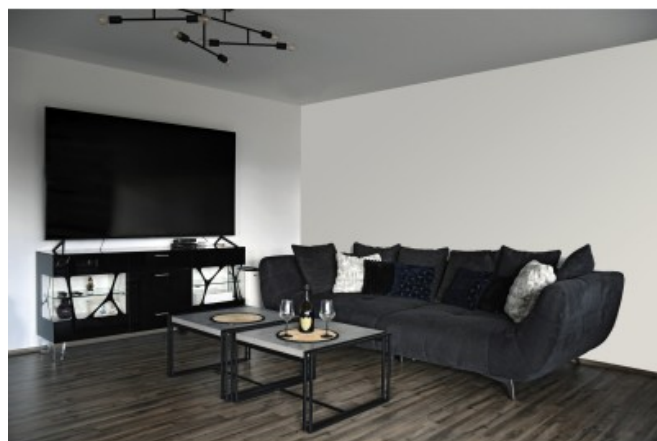
Uferhaus

Sonstiges

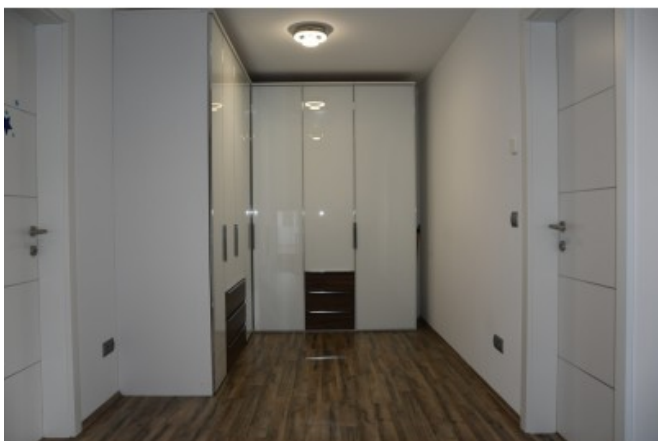
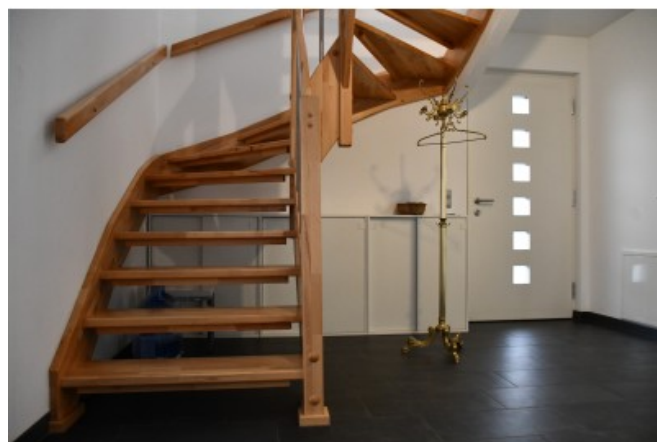
Raiffeisen BANK



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan Erdgeschoss_001](#)

[Plan Obergeschoss_001](#)

[Standortexposé Rotkelchenweg 14](#)

[Energieausweis kurz](#)

[Flächenwidmungsplan Rotkehlchenweg 14](#)

[Gemeinde Groß Enzersdorf](#)

[Schulen-Bildung-Kindergärten Groß Enzersdorf](#)



Naherholungsgebiet Nationalpark Lobau

Busfahrplan 26 A - Groß Enzersdorf - Wien Donauzentrum

