



#0001008114

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

2301 Groß-Enzersdorf



Purchase price: 599.000,00 €

Living Area: 151,68 m²

Rooms: 5

YOUR CUSTODIAN



Martina Stacher

Teamassistentin Wien/NÖ Ost

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

martina.stacher@riv.at

+43 517 517 21





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2016
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Open

AREAS

Living Area	ca. 152 sqm
Base Area	ca. 503 sqm
Balcony Area	ca. 13 sqm
Terrace Area	ca. 12 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	10.05.2016
Valid until	09.05.2026
HWB-Value (KWh/m ² /a)	37,10
HWB Class	 B
fGEE Value	0,73
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	4
Terraces	1
Balconies	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



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	599.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	105,09 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

TOTAL

Total Running Costs	105,09 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	599.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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

INFRASTRUCTURE

Education

< 500m: NÖ Landeskindergarten Groß-Enzersdorf, Auvorstadt

Volksschule

Polytechnische Schule

Hauptschule

NÖ Landeskindergarten Groß-Enzersdorf, Am Weinling I

Gastronomy

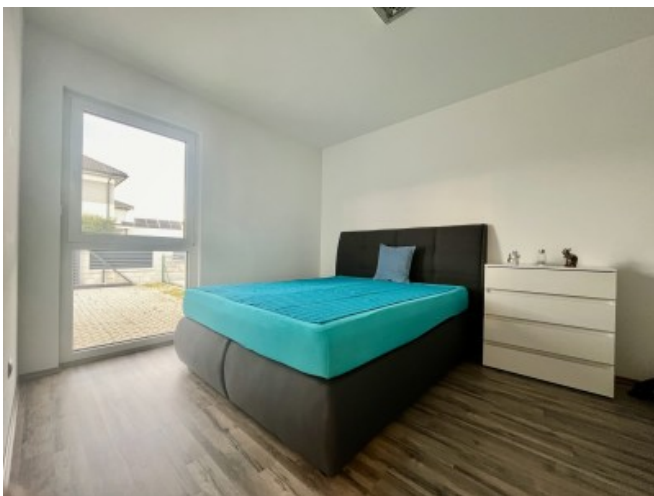
Uferhaus

Other

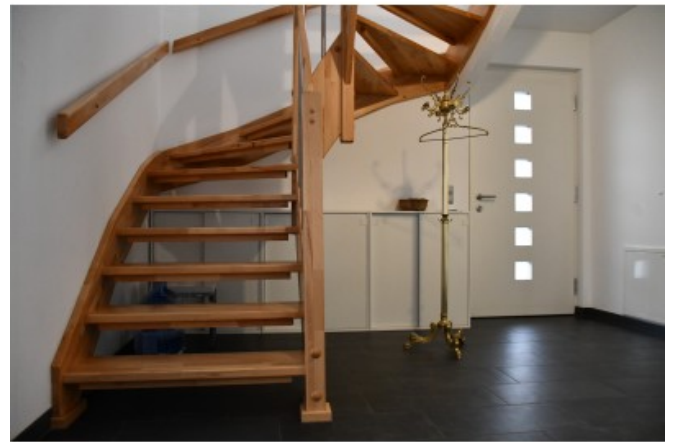
Raiffeisen BANK



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[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

