



#0001008354

**NEUWERTIGES TRAUMHAUS IN BESTLAGE MIT VIELEN
HOCHWERTIGEN AUSSTATTUNGSDetails IN AUSSICHTSLAGE
MIT HOHER LEBENSQUALITÄT UND WOHNKOMFORT**

2202 Enzersfeld



Kaufpreis: 950.000,00 €
Wohnfläche: 197,79 m²
Zimmer: 5

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft wird Sie garantiert begeistern, denn hier gelangt ein echtes Traumhaus mit vielen technischen Raffinessen zum Verkauf!

In einer der schönsten Wohnlagen in einer sehr ruhigen Wohngegend mit herrlichem Ausblick in Feldrandlage im Herzen von Enzersfeld im Weinviertel gelangt dieses perfekte, moderne, neuwertige und liebevoll gestaltete Traumhaus in Ruhelage zum Verkauf. Leben mit den Vorzügen unweit der Stadt und dennoch im Grünen, in sehr schöner Wohnlage am Feldrand werden hier bestens vereint.

Perfektes, modernes, neuwertiges Traumhaus mit vielen hochwertigen Ausstattungsdetails in traumhafter Grünruhelage mit herrlichem Ausblick beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten! Dieser im Jahre 2004-2006 erbaute und mit sehr vielen hochwertigen Ausstattungskriterien versehene Wohntraum wird Sie garantiert begeistern!

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche im Herzen von Enzersfeld im Weinviertel, in ruhiger Wohnlage vor allem durch einen stilvollen Eingangsbereich, herrliche Terrassenbereiche, gepflegten Garten, offener Wohn-Essküche mit imposantem Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und direktem Ausgang auf die Terrasse, Wohnkeller, überdurchschnittlichen Raumhöhen, Fitness- und Wellnessbereich und vielem mehr.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer inklusive großzügigem Garderobenbereich mit direktem Zugang in den imposanten Wohn- und Essbereich inklusive einer hochwertigen, voll ausgestatteten Küche mit Markengeräten und direktem Ausgang auf die südwestseitige Sonnenterrasse und in den Garten. Im Wohnbereich sorgt zusätzlich ein Kamin für angenehm, wohlige Wärme an kühleren Tagen. Zentral sind im Erdgeschoß auch ein Gäste-Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein weiteres Zimmer zu begehren.

Vom Vorraum aus gelangen Sie über die geschmackvolle Holzstiegenanlage in den offenen, großzügigen Galeriebereich mit vorgelagerter Aussichts- und Sonnenterrasse, von welchem alle Räumlichkeiten der Schlafebene zentral begehbar sind. Weitere Wohnwünsche werden im Obergeschoß durch zwei Schlafzimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne & Dusche und WC vervollständigt.

Luxuriös und hochwertig zeigt sich auch der Wohnkeller, denn hier befindet sich neben einer Einliegerwohnung mit offenem Wohnküchenbereich inkl. Einbauküche, ein separates Schlafzimmer sowie Sanitäräumlichkeiten in Form eines Badezimmers mit Dusche und WC, ein



Wellness- und Fitnessbereich, klassische Kellerräumlichkeiten sowie der Heiz- und Technikraum mit moderner Gaszentralheizung und einer Entkalkungsanlage, welche aufgrund der ausgezeichneten Wasserqualität jedoch außer Betrieb genommen wurde.

Ganz besonders sind die weiteren hochwertigen Ausstattungsmerkmale dieses neuwertigen Wohlfühlhauses, welches im Jahre 2004-2006 erbaut wurde, hervorzuheben, Zusatzausstattungen wie eine Pergola, welche Schutz für Ihr Auto bieten könnte, eine Solaranlage, überdurchschnittliche Raumhöhen, eine Wäscherutsche über alle Wohnebenen sind nur einige Beispiele. Weitere Zusatzausstattungen wie eine Beschattung, eine Bewässerungsanlage und vieles mehr verstehen sich bei diesem Traumhaus als Selbstverständlichkeit.

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn und Lebensqualität wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2004-2006
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	15.03.2017
Heizung	Fußbodenheizung: Gas, Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Carport, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 198 m ²
Grundfläche	ca. 617 m ²
Kellerfläche	ca. 110 m ²
Terrassenfläche	ca. 41 m ²

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	3
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	3
Terrassen	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	950.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	950.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Enzersfeld hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt im Weinviertel, eingebettet zwischen Feldern der Region. Enzersfeld im Weinviertel, ein aufgrund seiner herausragenden Infrastruktur in der näheren Umgebung und der Nähe zur Stadt Wien, dem nahe gelegenen Shopping Resort Gerasdorf G3 sowie den in wenigen Fahrminuten erreichbaren, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort.

Enzersfeld ist öffentlich mit dem Bus und durch den Bahnhof in unmittelbarer Nähe in einem Nachbarort mit der Bahn erreichbar, bietet somit hervorragende Anschlussmöglichkeiten nach Wien und vieles mehr, profitiert zusätzlich von ausgezeichneten infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Banken, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr.

Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Weiters bestehen sehr gute Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Mistelbach, Tulln und St. Pölten.

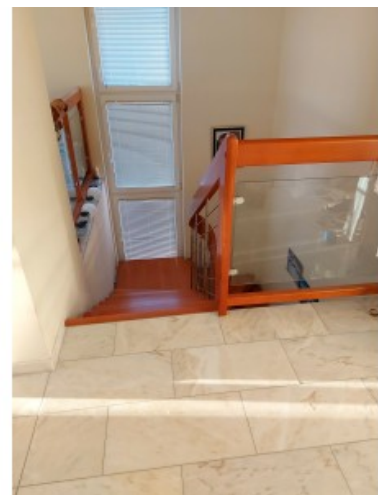


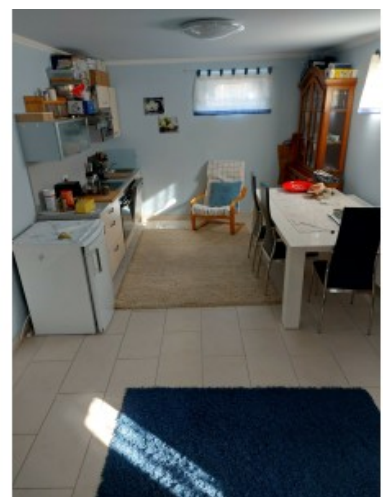
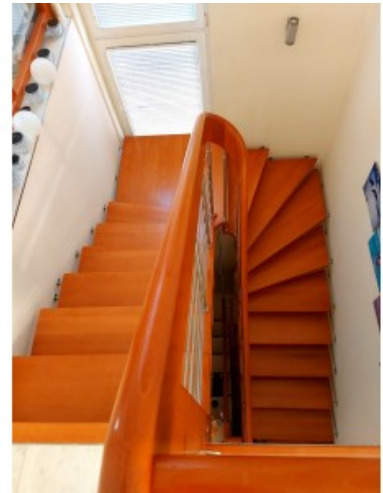
GALERIE

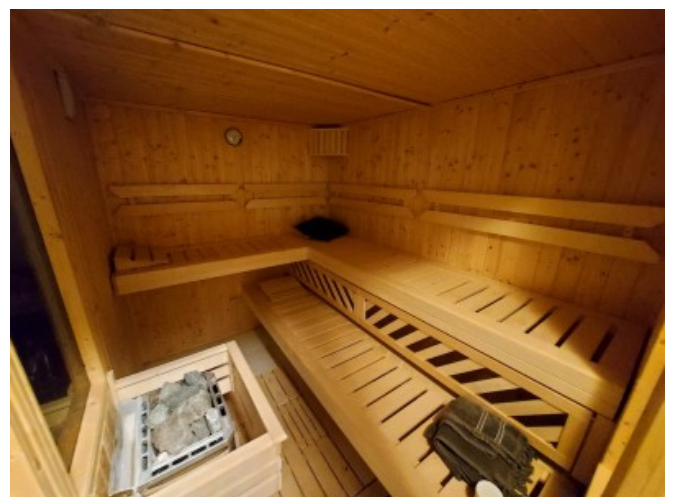














Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Felhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Felhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at



IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 88 517 77
✉ peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem elektronischen Mietwerk
 - Internat. & Priv.
 - Raiffeisen-Mieter in direkter Umgebung
 - Neuzugangskunden
 - Wohnkandidaten

Für unsere zahlungsgewilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Objekten
- Anlage- und Gewerbestandorten

Setzen Sie auf Profile und wählen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMILTUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 88 517 77 ✉ peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at

**GRATIS
MAGNETKOPPIE
VON
KONTRAKTZEUGEN**

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

