



#0001008354

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

2202 Enzersfeld



Purchase price: 950.000,00 €

Living Area: 197,79 m²

Rooms: 5

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

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 begeh.

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



Maklerservice & Bewertung

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.

**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	Detached House, Apartment House, House: Other, Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2004-2006
Construction status	Finished
Construction Completion Date	15.03.2017
Heating	Underfloor Heating: Gas, Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	Carport, Open

AREAS

Living Area	ca. 198 sqm
Base Area	ca. 617 sqm
Cellar Area	ca. 110 sqm
Terrace Area	ca. 41 sqm

SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	3
Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	3
Terraces	2



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	950.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	950.000,00 €
-----------------	--------------

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

SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

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

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



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

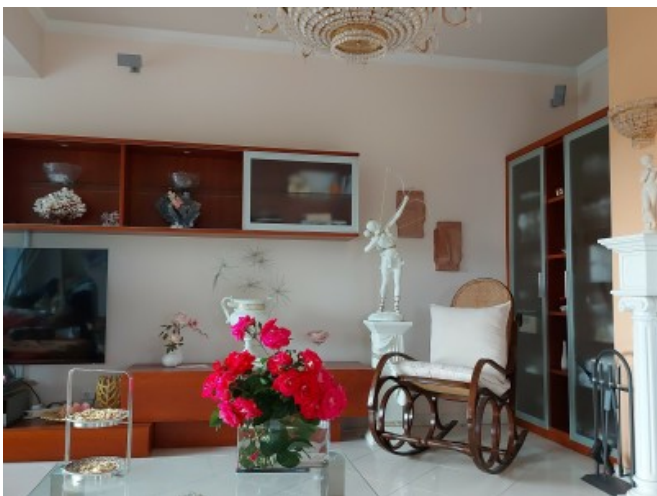
Der Ort Enzersfeld hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt im Weinviertel, eingebettet zwischen Feldern der Region. Enzersfeld im Weinviertel, ein aufgrund seiner herausragenden Infrastruktur in der näheren Umgebung und der Nähe zur Stadt Wien, dem nahe gelegenen Shopping Resort Gerasdorf G3 sowie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

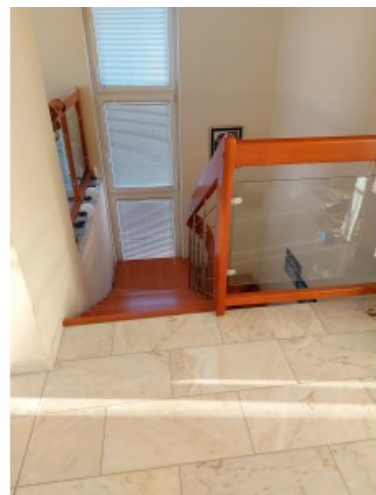


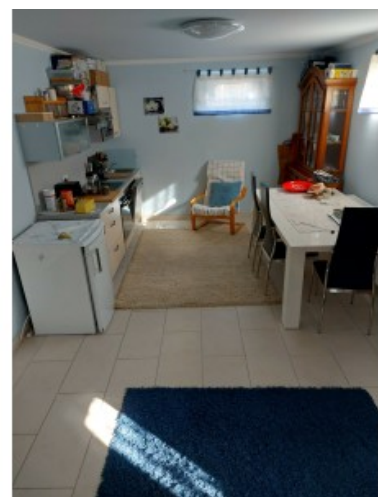
GALLERY

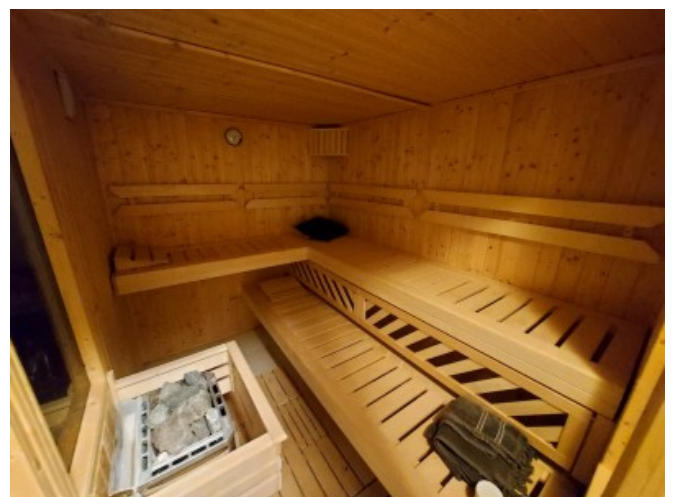














Raiffeisen Immobilien

„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 88 517 517 77
✉ peter.fellhofer@ri.ra.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem elektronischen Maklerservice
 - Internat. & Proxy
 - Raiffeisen-Finanz in direkter Umgebung
 - Internat.kunden
 - Videoarbeiten

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

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

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

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL
BEI VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

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



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

