

## Einfamilienhaus bei Groß-Enzersdorf | Erstbezug



Ansicht von der Strasse

**Objektnummer: 3801\_817**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	719.900,00 €

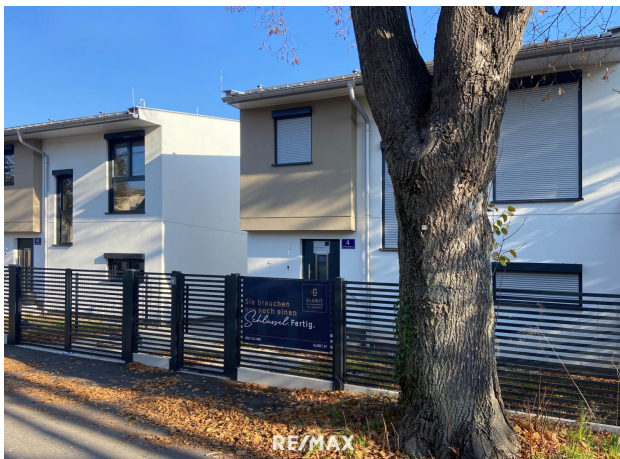
## Ihr Ansprechpartner

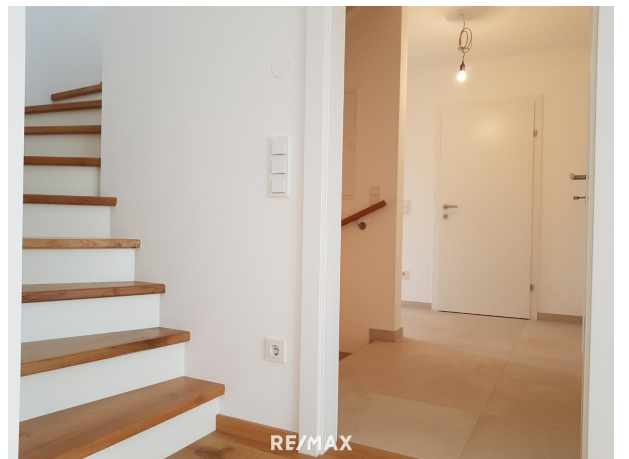


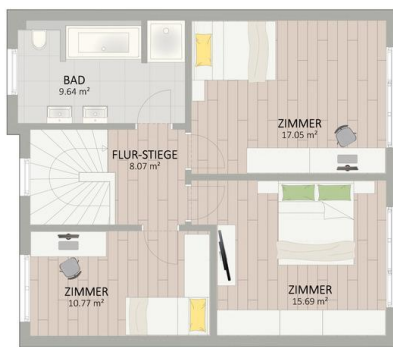
**Gayane Mileski**

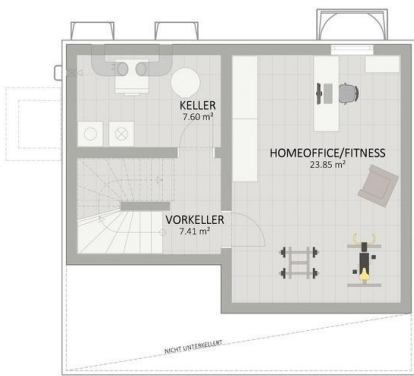
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











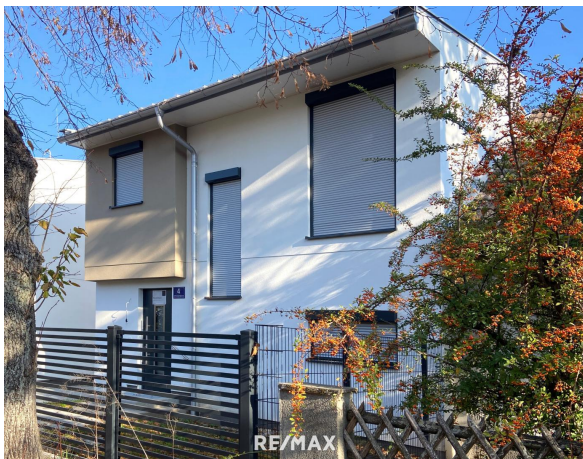
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

**Dieses exklusive Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und grüner Lage auf Eigengrund in Essling nahe Groß-Enzersdorf. Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur** Das Einfamilienhaus wird schlüsselfertig angeboten. Sie ist ein Teil von einer Hausanlage mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Das Haus ist teilweise unterkellert und hat eine Nutzfläche von 108 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 39 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Für reichlich Tageslicht sorgen die die Fenster bei den Stiegen und die bodentiefen Fenster auf der Ostseite. Dank des Pultdaches ist die Raumhöhe im Obergeschoß mehr als üblich. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Kellergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist dank eines großen 100x100cm Fensters gut belichtet. Somit ist der 24 m<sup>2</sup> Raum perfekt als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft -Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. **Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 719.900,- Sogar eine Photovoltaikanlage ist im Preis inkludiert!** Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs fürAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 46.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse HeizwärmB

ebedarf:

Faktor Gesamten0.69

ergieeffizienz:

Klasse Faktor GeA+

samtenergieeffizi

enz: