

**Traumhafte Doppelhaushälfte mit 165,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
und Dachterrasse | 2301 Groß Enzersdorf**



Außenansicht

**Objektnummer: 3679\_1196**

**Eine Immobilie von RE/MAX Eco in Gänserndorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

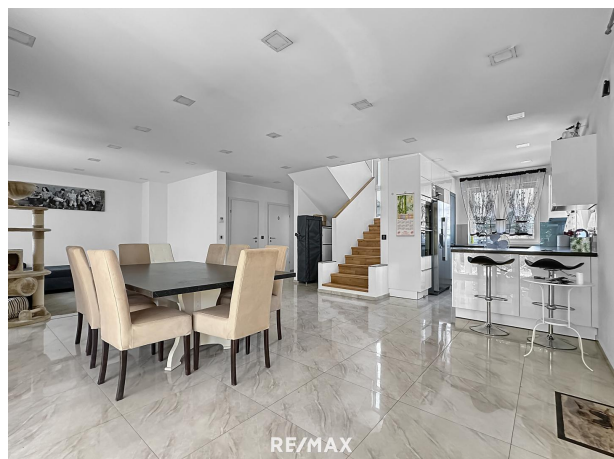
## Ihr Ansprechpartner

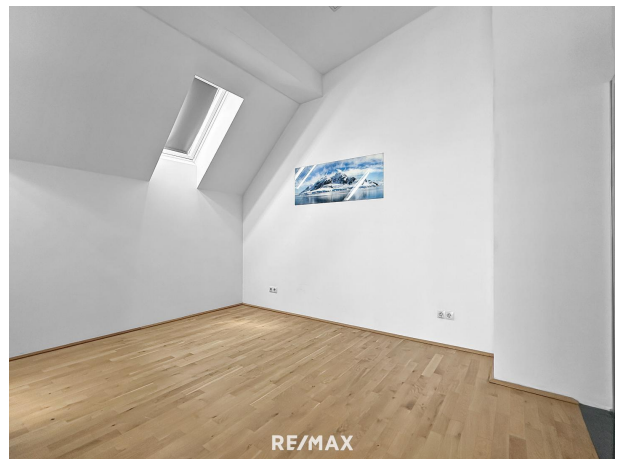
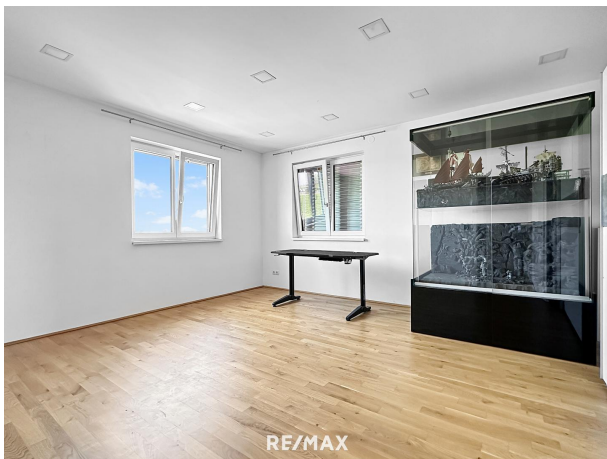


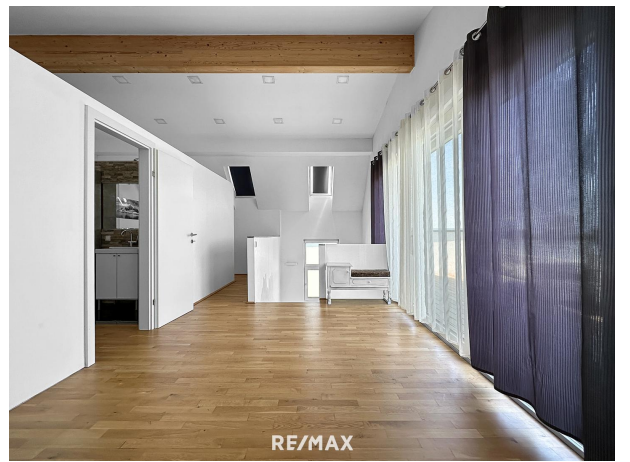
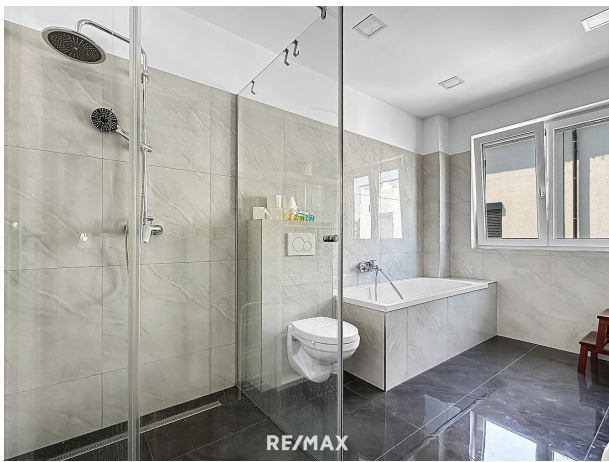
**Bernhard Rettig**

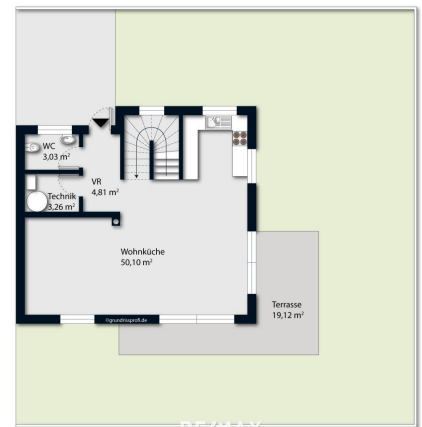
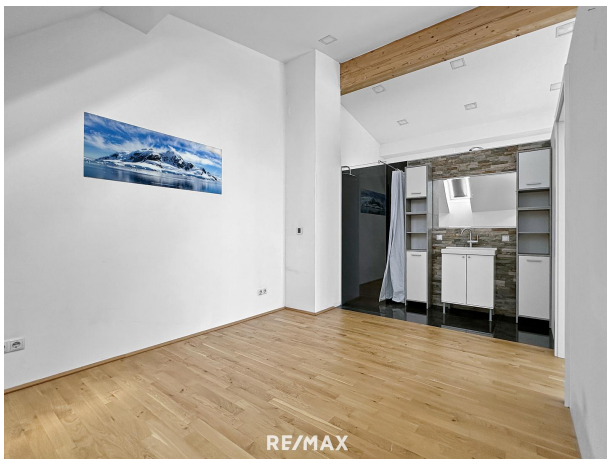
RE/MAX Eco in Gänserndorf  
Hauptstraße 13/2  
2230 Gänserndorf

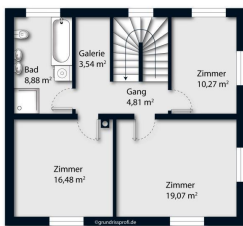
H +43 69910398698



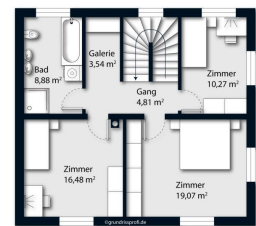






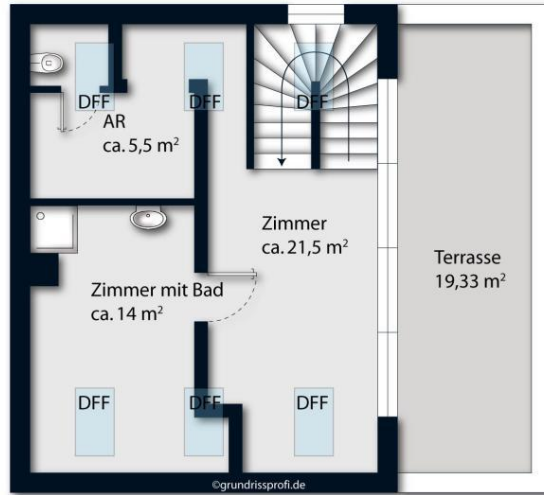


RE/MAX

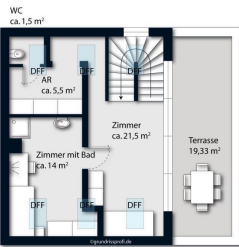


RE/MAX

WC  
ca. 1,5 m<sup>2</sup>



RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

**Über die Doppelhaushälfte** Diese moderne Doppelhaushälfte erstreckt sich über drei Etagen und bietet großzügigen Wohnkomfort sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss besticht der offene Wohnbereich mit Einbauküche durch die großen Fensterfronten. Eine angrenzende Terrasse und ein eingebauter Swimming-Pool laden zu entspannten Stunden ein. Ein Vorraum, Gäste-WC und Technikraum komplettieren die Ebene. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das großzügige Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC bietet höchsten Komfort. Eine offene Galerie und ein heller Gang sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Das Dachgeschoss beherbergt zwei vielseitig nutzbare Zimmer, wobei eines mit einem Badezimmer mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist. Das WC befindet sich separat. Die großzügige Dachterrasse bietet zusätzlichen Raum für Erholung.

**Raumaufteilung im Erdgeschoss** - Offener Wohnbereich mit 50,10 m<sup>2</sup> - Vorraum mit 4,81 m<sup>2</sup> - WC mit 3,03 m<sup>2</sup> - Technikraum mit 3,26 m<sup>2</sup> - Terrasse mit 19,12 m<sup>2</sup> **Raumaufteilung im Obergeschoss** - Zimmer 1 mit 15,48 m<sup>2</sup> - Zimmer 2 mit 19,07 m<sup>2</sup> - Zimmer 3 mit 10,27 m<sup>2</sup> - Gang mit 4,81 m<sup>2</sup> - Galerie mit 3,54 m<sup>2</sup> - Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC mit 8,88 m<sup>2</sup> **Raumaufteilung im Dachgeschoss** - 2 Zimmer mit 42,69 m<sup>2</sup> - Badezimmer mit Dusche - Separates WC - Galerie mit 3,34 m<sup>2</sup> - Dachterrasse mit 19,33 m<sup>2</sup> Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 30.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 0.67

Primärenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz A+

Primärenergieeffizienz

: