

## **Haus in zentraler Lage - Bau eines zweiten Hauses möglich**



Haus\_1

**Objektnummer: 3118\_500**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 199,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,66
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**DI Georg Hofbauer**

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10

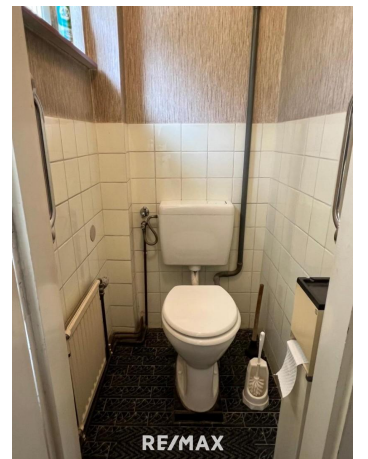
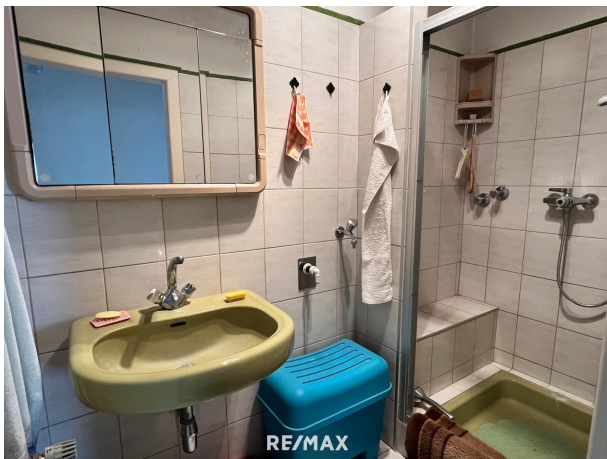




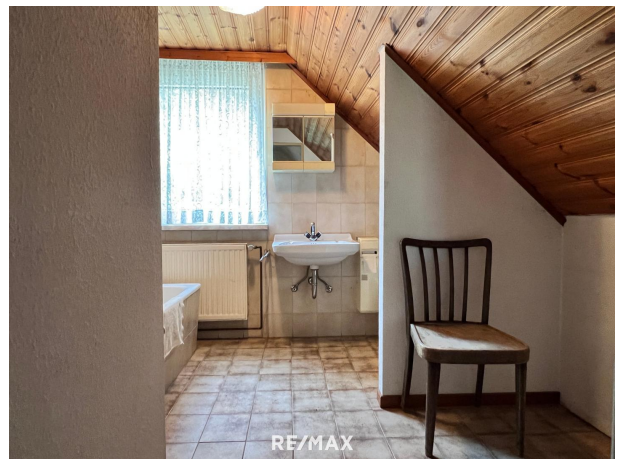




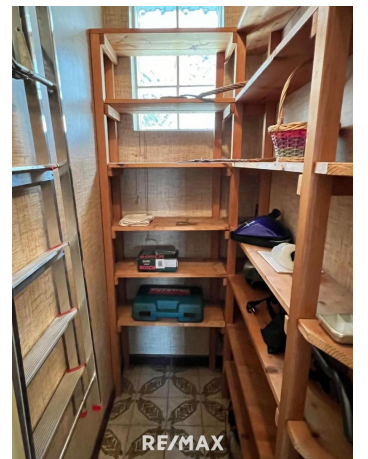


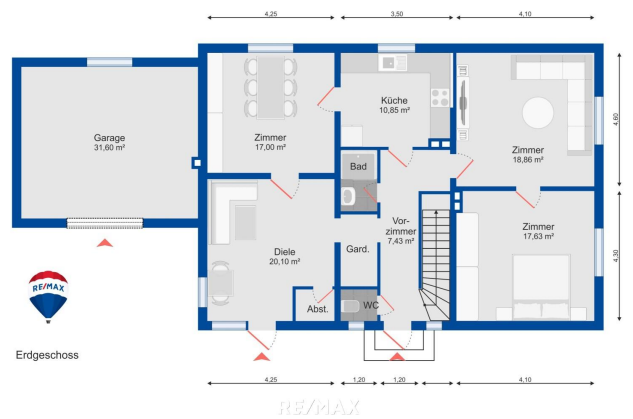


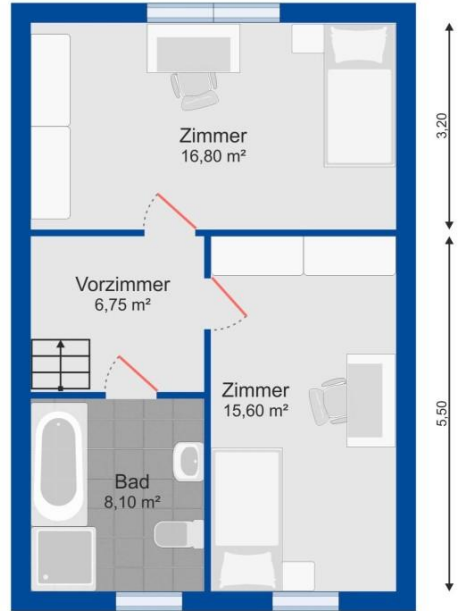












Obergeschoss

RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Zentrale Lage in Groß-Enzersdorf: Großes Haus auf 1100 m<sup>2</sup> Grund** Diese Liegenschaft besteht aus einem Wohnhaus mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen, Keller, 2 großen Garagen und einem sehr großen Garten. Sie befindet sich in einer zentralen Wohngegend in der niederösterreichischen Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf, weniger als 1 km von der Stadtgrenze zu Wien entfernt. Der Bau eines zweiten Hauses ist möglich. Der nahe gelegene Busbahnhof gewährleistet mit der Linie 26A eine optimale Verkehrsanbindung nach Wien. In wenigen Minuten erreichen Sie die U2. Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule und Gymnasium befinden sich in der Nähe. Mit dem SMZ Ost ist für professionelle medizinische Versorgung ganz in Ihrer Nähe gesorgt. Groß-Enzersdorf bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung. Supermärkte, Restaurants und Kaffeehäuser befinden sich in fußläufiger Umgebung. In nur wenigen Autominuten erreichen Sie das Marchfeld Center mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Ruhe und Entspannung finden Sie in der wunderschönen Natur im Erholungsgebiet Lobau in der direkten Umgebung. Das breite Angebot an Freizeitaktivitäten und die vielen Bildungseinrichtungen für Groß und Klein verhindern Langeweile. **Beschreibung:** Das Haus wurde 1954 in Baumeister Qualität komplett als Ziegelbau in guter Qualität hergestellt und in den 90er Jahren erweitert und renoviert. Hohe, helle Wohn- und Schlafräume und ein Grundriss, der sich für Familien bestens eignet, garantieren ein gutes und modernes Wohngefühl. Die Heizung und Warmwasserwasserversorgung erfolgt mit Gas. Insgesamt verteilt sich die Gesamtnutzfläche des Hauses von ca. 170 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen und den Keller. Das Erdgeschoss, mit einer Gesamtfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> verfügt über 4 Zimmer, Vorzimmer, Abstellraum, Küche, Speis, Bad und WC. Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafräume, ein Badezimmer und ein Abstellraum. Im Keller befinden sich ein Stüberl, die Waschküche und ein Abstellraum Das Ziegel Massivhaus liegt am Stadtrand von Groß-Enzersdorf in unmittelbarer Nähe zur Lobau. Bäder, Innenräume, Böden und Fenster sind in gutem Zustand. Der riesige Garten sorgt den ganzen Tag für Licht und Sonne und bietet viel Platz zum Spielen und Garteln. **Finanzierung: Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Alle Highlights:** - Im Alleineigentum auf 1100 m<sup>2</sup> Grund - In Wiennähe mit bester Verkehrsanbindung - in Grünruhelage - Anzahl Zimmer: 6 - Nutzfläche: ca. 170 m<sup>2</sup> - Kaufpreis: 525.000 EUR **Beratung heißt: Wir sind immer für Sie da. Und - neugierig geworden? Kein Wunder, dieses Haus hat wirklich einiges zu bieten - und das alles zu erklären, würde den Platz hier sprengen. Darum: Senden Sie uns eine Anfrage oder nehmen Sie direkt Kontakt mit uns auf und wir werden Sie umgehend bestens beraten und informieren.**Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 199.6 k

mebeda Wh/(m<sup>2</sup>

rf: a)

Klasse F

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 2.66

Gesamt

energie

effizienz

:

Klasse E

Faktor

Gesamt

energie

effizienz

: