

## Reihenhaus in Baumeisterqualität



Außenansicht

**Objektnummer: 3118\_588**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Rutzendorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

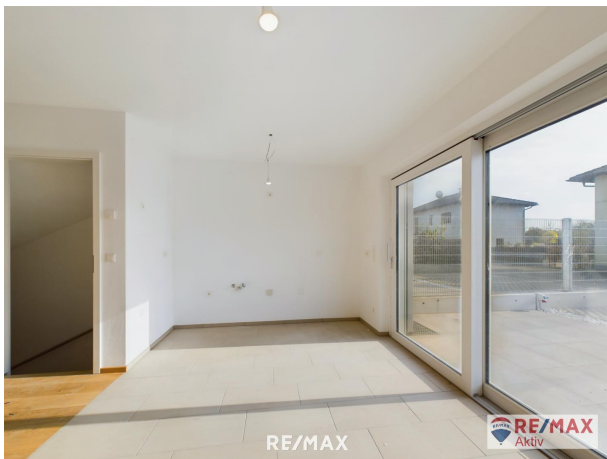
## Ihr Ansprechpartner

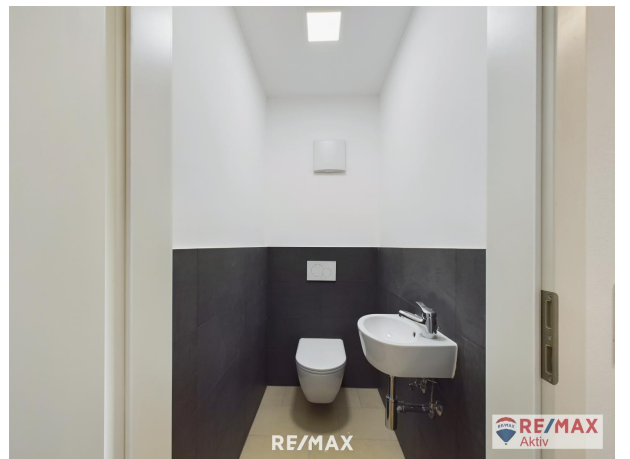


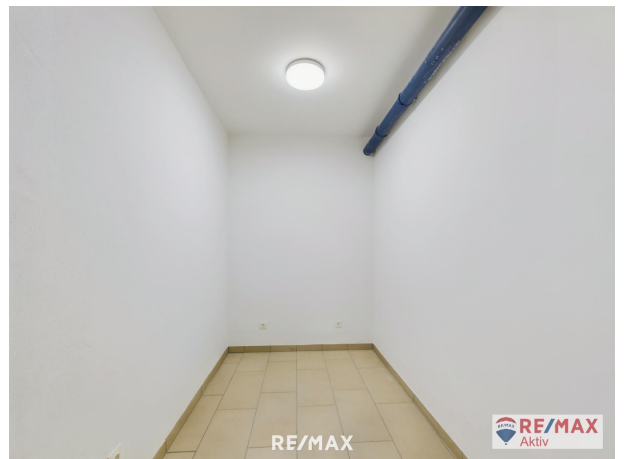
**DI Georg Hofbauer**

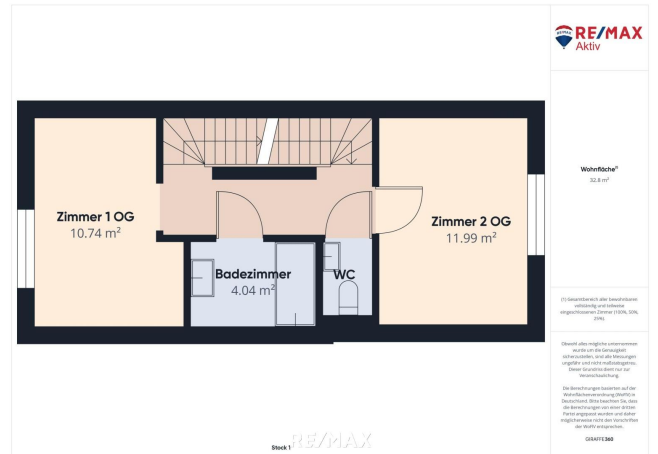
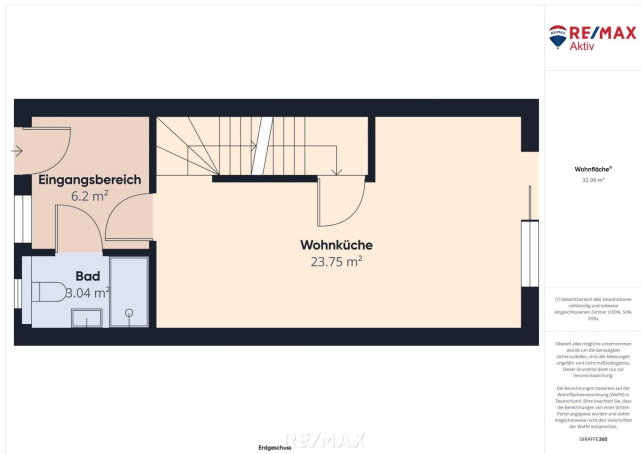
RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10

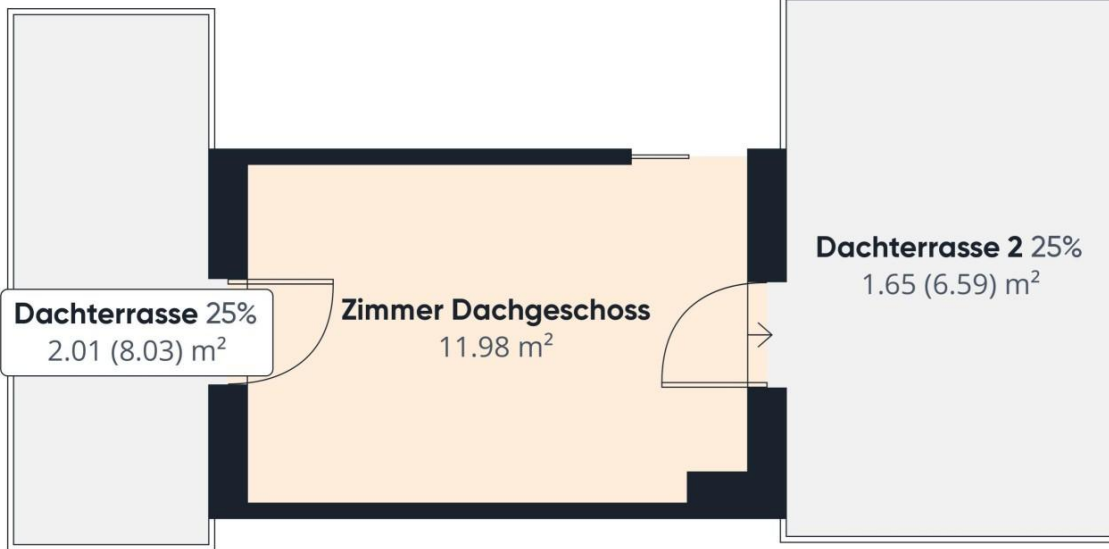












**Wohnfläche<sup>§§</sup>**  
15.64 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen würde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360



**Nutzbare Fläche<sup>§§</sup>**  
38.05 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren Bereiche, die nicht zum Wohnraum gehören (z.B. Keller, Garage).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360



**Wohnfläche<sup>§§</sup>**  
81.45 m<sup>2</sup>

**Nutzbare Fläche<sup>§§</sup>**  
38.05 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren Bereiche, die nicht zum Wohnraum gehören (z.B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360



## Objektbeschreibung

**Beste Wohnqualität: Ziegelmassiv Neubau Unter folgendem Link finden Sie eine virtuelle Tour durch das Haus:** [Hier klicken](#) Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und zentralen Wohngegend in Rutzendorf, einer Katastralgemeinde von Groß-Enzersdorf, ca. 7 km von der Stadtgrenze zu Wien entfernt. Mit dem Bus ist eine gute Verkehrsanbindung nach Wien gewährleistet. In 10 Minuten gelangt man zum Groß-Enzersdorfer Busbahnhof. Von dort fahren die Busse alle 5 Minuten nach Wien zur U2. Im Ort gibt es einen Kindergarten, der zu Fuß erreichbar ist. Volksschule, Neue Mittelschule und Gymnasium befinden sich in Groß-Enzersdorf. In Groß-Enzersdorf gibt es auch Supermärkte, Ärzte, Restaurants, Post, das Marchfeld Center und vieles mehr. Den Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind durch Flußlandschaft, Natur und Wald im Nationalpark Donauauen und die zahlreichen Sportvereine keine Grenzen gesetzt. **Beschreibung:** Die Reihenhäuser in moderner Architektur werden absolut hochwertig in Baumeister Qualität komplett als Ziegelbau hergestellt und erfüllen hohe Energiestandards. Es wird eine ausgesprochen gute Wohnqualität geboten! Hohe, helle Wohn- und Schlafräume und ein Grundriss, der sich für Kleinfamilien bestens eignet, garantieren ein gutes und modernes Wohngefühl. Die große Terrasse im Dachgeschoss erweitert den Wohnraum und steigert die Lebensqualität. Die Energiegewinnung für Heizung und Warmwasser erfolgt durch eine Wärmepumpe, welche für niedrigste Betriebskosten sorgt. Als Sonnenschutz verfügen die Fenster über eingebaute, elektrische Rollläden. Insgesamt verteilt sich die Nutzfläche des Hauses von ca. 142 m<sup>2</sup> auf vier Ebenen, welche mit Fußbodenheizung ausgestattet sind: Das Erdgeschoss, mit einer Gesamtfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> verfügt über einen hellen und geräumigen Wohnraum mit einer riesigen Glasschiebetür und offener Küche, einem Vorraum sowie einem Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Vom Wohnzimmer kommt man auf die Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume und das Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, von dem man auf die großen Dachterrassen kommt. Der 38 m<sup>2</sup> große Keller ist verfliest und beheizt und besteht aus 2 Kellerräumen und dem Technikraum. Zwei Autoabstellplätze sind vorhanden. **Alle Highlights auf einen Blick:** - Schlüsselfertiges Reihenhaus - Im Wohnungseigentum - In Wiennähe mit guter Verkehrsanbindung - In Ruhelage - 2 Autoabstellplätze inklusive - Anzahl Zimmer: 4 - Nettowohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup> - Voll unterkellert - Keller mit Fußbodenheizung und Schachtfenstern - Exklusive Ausführung in Niedrigenergiebauweise - Bad mit Dusche und WC im Erdgeschoss - Komfortable Fußbodenheizung im ganzen Haus - Moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe - Hochwertige Eingangstüre - 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit Rollläden - Massivtreppen - Pflasterungen im Eingangsbereich - Edle Echtholz-Dielen - Exklusive Sanitärausstattung - Elegante Feinsteinzeug-Fliesen - Hochwertige Innentüren und Balkongeländer - Terrassen im Erd- und Dachgeschoss **EUR 330.000.- schlüsselfertig Finanzierung:** Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen! **Beratung heißt: Wir sind immer für Sie da.** Und - neugierig geworden? Kein Wunder, schließlich hat dieses Haus ja auch 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. **Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird hingewiesen! Makler und Verkäufer stehen in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 33.0

Einheitswert: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwärmebedarf: B

Einheitswert:

f:

Faktor Gesamtwärmebedarf: 0.68

Einheitswert:

Effizienz:

Klasse Energieeffizienz: A+

Faktor Gesamtwärmebedarf:

Einheitswert:

Effizienz: