

## **Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage - Perfekt für Familien!**



Gartenansicht

**Objektnummer: 3118\_581**

**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>	2281 Raasdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	143,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

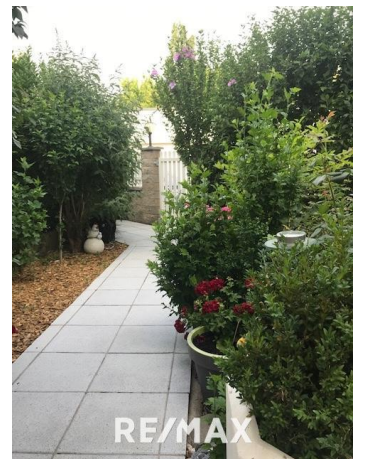
3.00 %

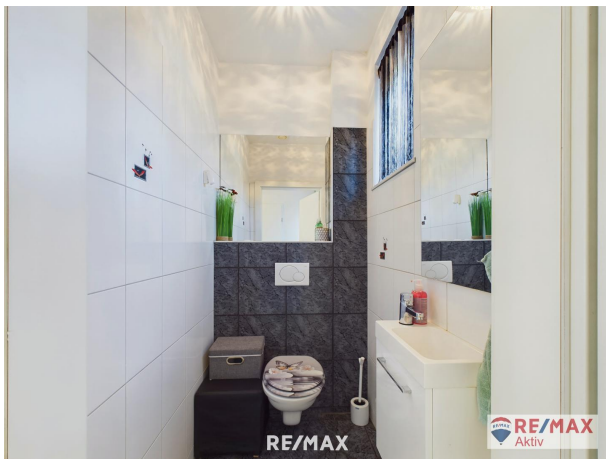
## Ihr Ansprechpartner

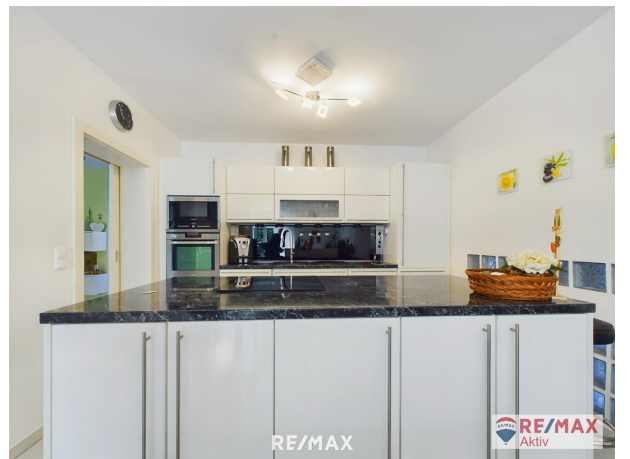


**Julian Hofbauer**

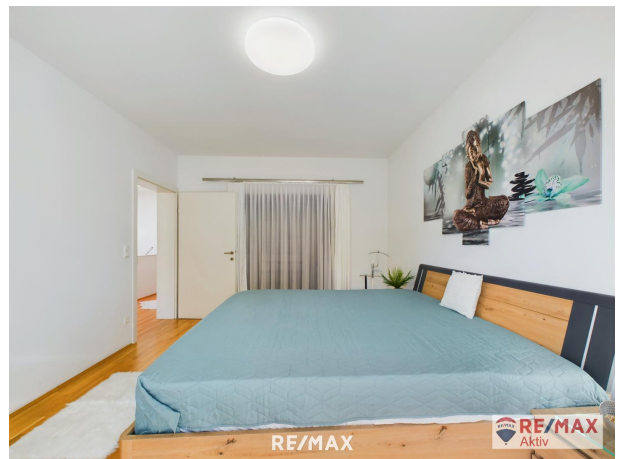
RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10

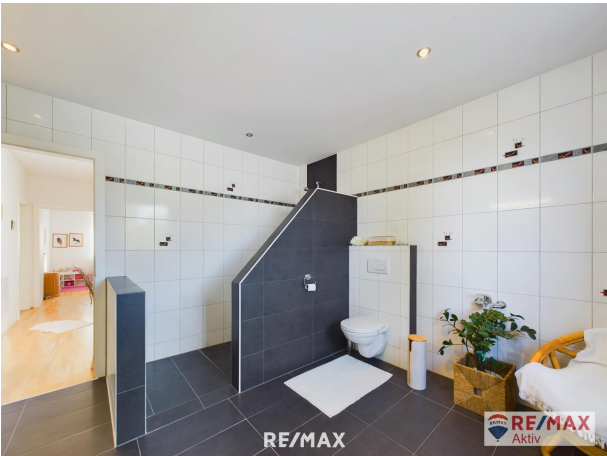
















## Objektbeschreibung

**Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage - Perfekt für Familien!** Unter folgendem Link finden Sie eine virtuelle Tour durch das Haus: [Hier klicken](#) Diese großzügige Doppelhaushälfte, errichtet in **Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz und konzipiert als Niedrigenergiehaus**, bietet mit einer Wohnfläche von 143,65 m<sup>2</sup> viel Platz für die ganze Familie und eine durchdachte Raumaufteilung, die modernes Wohnen in vollen Zügen ermöglicht. Die effiziente Wasser-Wasser-Wärmepumpe der Firma Viessmann speist die Fußbodenheizung, die im gesamten Haus für angenehme Wärme sorgt, während die wärmerückgewinnende Wohnraumlüftung im Erd- und Obergeschoss ein gesundes und angenehmes Raumklima gewährleistet. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie vom Vorzimmer direkt in den offenen Wohnbereich. Das geräumige Wohnzimmer mit integrierter Küche und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur überdachten Terrasse und in den gepflegten Garten. Der Garten ist außerdem mit einem Brunnen und Pumpe für einfache Gartenpflege ausgestattet. Ein Technik-/Wäscheräum, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum unter der Stiege runden das Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss beherbergt drei gut geschnittene Schlafzimmer, eines davon mit begehbare Garderobe, die ausreichend Raum für persönliche Gestaltung bieten. Das Badezimmer ist geräumig und modern ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken. Ein geräumiger Abstellraum rundet das Obergeschoss ab. Die Fenster sind 3-fach verglast und mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet. Eine elektrische Dachkuppel sorgt im Obergeschoss für zusätzliches Licht und Belüftung. Diese Doppelhaushälfte ist zukunftssicher ausgestattet, da bereits alle Installationen für Solar- und Photovoltaikanlagen vorbereitet sind. Eine Alarmanlage bietet zusätzliche Sicherheit, und zwei Abstellplätze auf Eigengrund bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. In einer ruhigen Sackgasse mit Blick auf umliegende Felder gelegen, ist diese Doppelhaushälfte das ideale Zuhause für Familien, die Wert auf hochwertige Ausstattung, modernes Design und eine naturnahe Umgebung legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie! **Lage, Verkehrsanbindung und Infrastruktur:** Der nahe gelegene Bahnhof gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. In 5 Minuten erreicht man mit dem Zug die Station Aspern Nord (U2 Anschluss) und in 25 Minuten gelangt man in die Wiener Innenstadt (Hauptbahnhof). Ein Kindergarten, die Volks- und neue Mittelschule und ein Gymnasium befinden sich in der Nachbarortschaft Groß-Enzersdorf, welche nur wenige Autominuten entfernt ist. In Raasdorf gibt es einen BILLA-Supermarkt und im benachbarten Groß-Enzersdorf befindet sich das Marchfeld Center mit diversen Supermärkten, Restaurants und Kaffeehäusern. Den Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind durch Natur und Wald und den zahlreichen umliegenden Sportvereinen keine Grenzen gesetzt. **Finanzierung:** Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen! **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. 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. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 29.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm B  
bedarf: