

## **Moderne Doppelhaushälfte mit Pool und großzügiger Terrasse – Perfektes Familienparadies!**



Gartenansicht

**Objektnummer: 3118\_582**

**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>	6,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

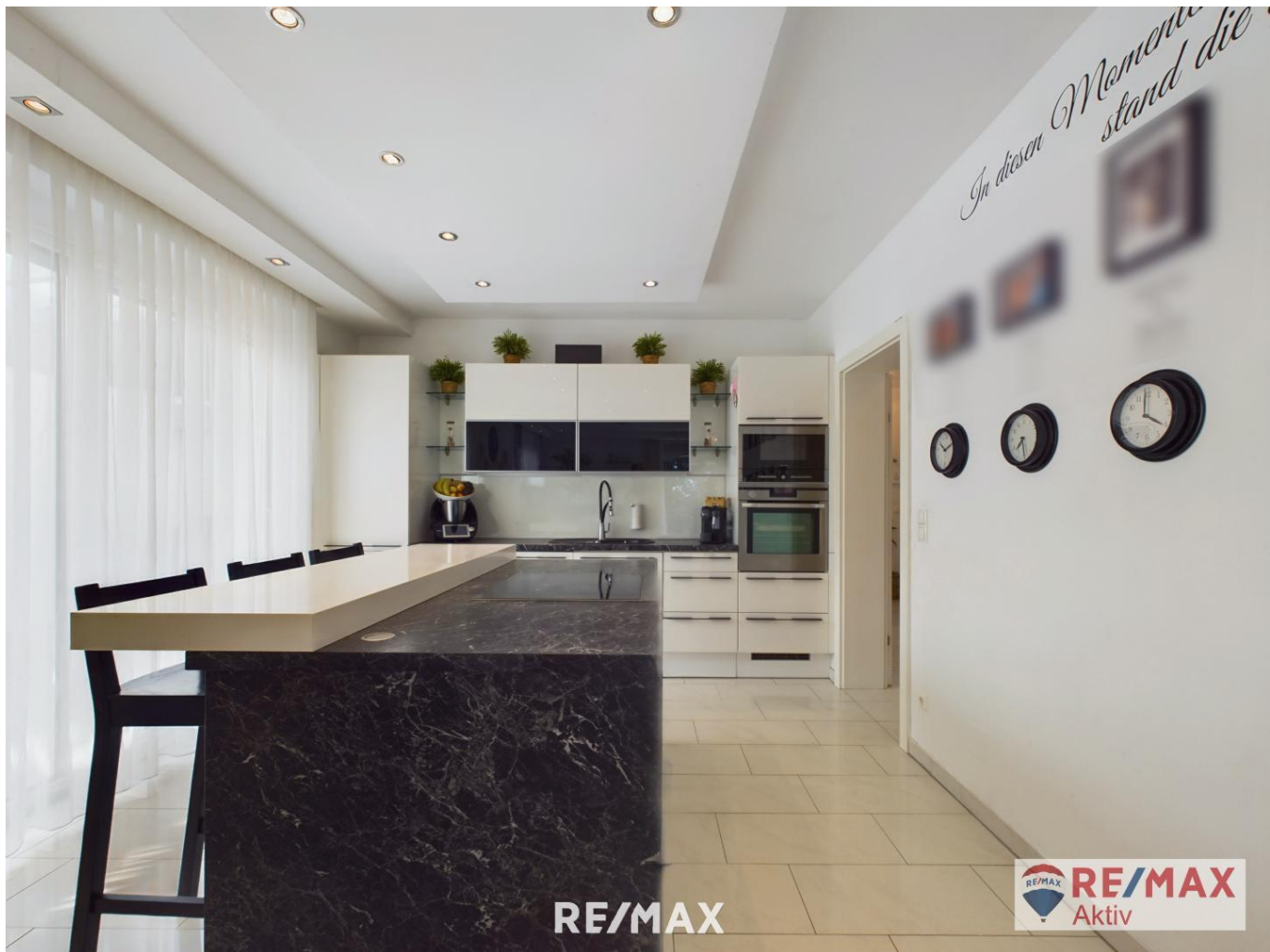


**Julian Hofbauer**

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10

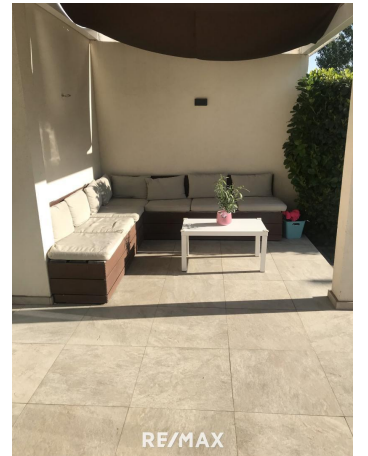




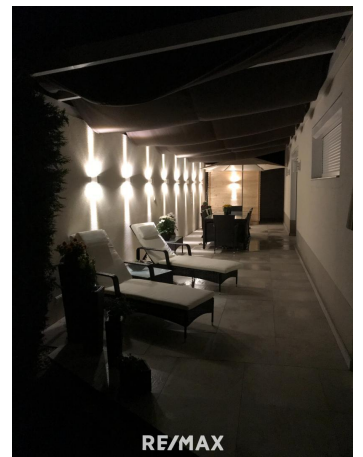












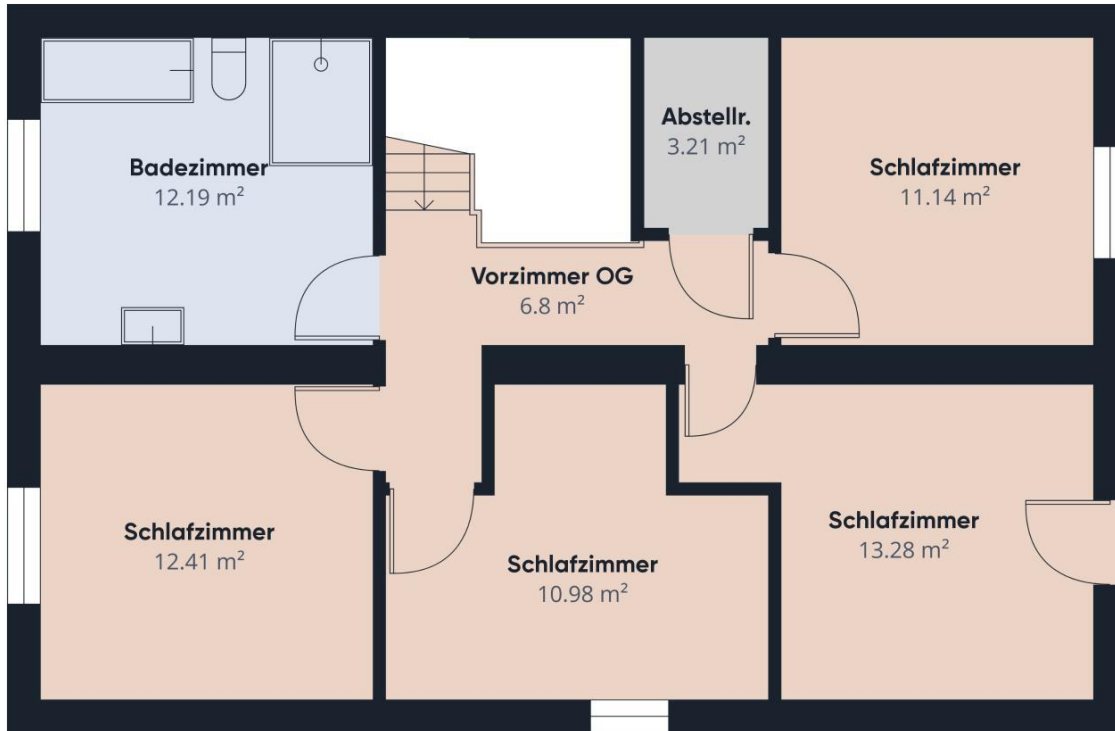


RE/MAX



RE/MAX





**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
70.01 m<sup>2</sup>

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

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

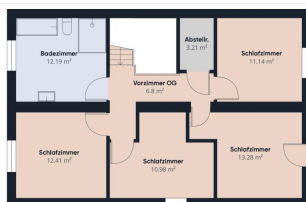
Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE 360

Stock 1 **RE/MAX**



**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
147.02 m<sup>2</sup>



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

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.

GIRAFFE 360

Stock 1 **RE/MAX**

## Objektbeschreibung

### Moderne Doppelhaushälfte mit Pool und großzügiger Terrasse – Perfektes

### Familienparadies! Unter folgendem Link finden Sie eine virtuelle Tour durch das Haus:

[Hier klicken](#)

Diese großzügige Doppelhaushälfte 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. Das Haus ist in **Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz** errichtet und erfüllt den Standard eines **Niedrigenergiehauses**. Die effiziente Wasser-Wasser-Wärmepumpe der Firma Viessmann sorgt in Kombination mit einer wärmerückgewinnenden Wohnraumlüftung im gesamten Haus für ein angenehmes und energiesparendes Raumklima. Ergänzt wird dies durch eine Fußbodenheizung, die für wohltuende Wärme sorgt. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie vom Vorzimmer direkt in den offen gestalteten Wohnbereich. Das geräumige Wohnzimmer mit integrierter Küche und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu den beiden großzügigen Terrassen, (27 m<sup>2</sup> und 36 m<sup>2</sup> inkl. Glasüberdachung) und in den gepflegten Garten. Der Außenbereich bietet einen Swimmingpool mit neuer Pumpe und Sicherheitsabdeckung sowie einen Brunnen mit Pumpe für die Gartenpflege. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch den Technik-/Wäscheraum und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss beherbergt vier gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bieten. Die **dreifach verglasten Fenster mit elektrischen Außenrollläden** sorgen für ein ruhiges und energieeffizientes Wohnklima. Das geräumige Badezimmer ist mit einer modernen Dusche, einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Eine elektrische Dachkuppel sorgt im Obergeschoss für zusätzliches Licht und Belüftung. Für die Zukunft ist das Haus bereits bestens vorbereitet: Alle Installationen für eine Solar- und Photovoltaikanlage sind vorinstalliert. Zudem bietet die Doppelhaushälfte eine Alarmanlage für zusätzlichen Schutz. Zwei KFZ-Abstellplätze auf Eigengrund stehen ebenfalls zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und bietet einen wunderschönen Blick auf die umliegenden Felder – ideal für Familien, die Ruhe und Natur lieben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser perfekten Kombination aus modernem Design, praktischer Raumaufteilung und familienfreundlicher Atmosphäre! **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  
ebedarf: