

## Haus in Baumeisterqualität im Alleineigentum



Ansicht

**Objektnummer: 3118\_591**

**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>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

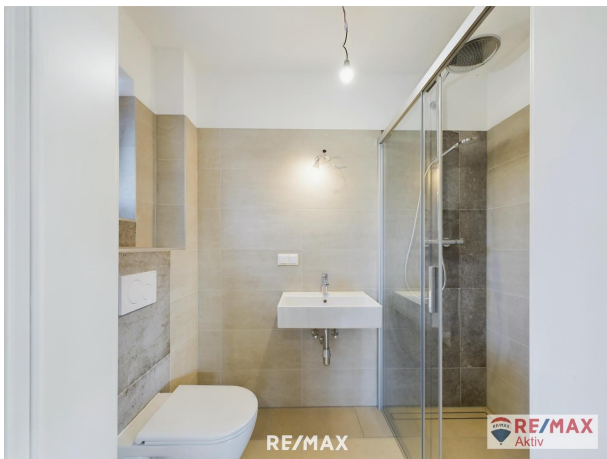


### **DI Georg Hofbauer**

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10  
2301 Groß-Enzersdorf

T +43 2249 21088 21088  
H +43 660 2800000









RE/MAX



RE/MAX



Wohnfläche\*

37.78 m<sup>2</sup>

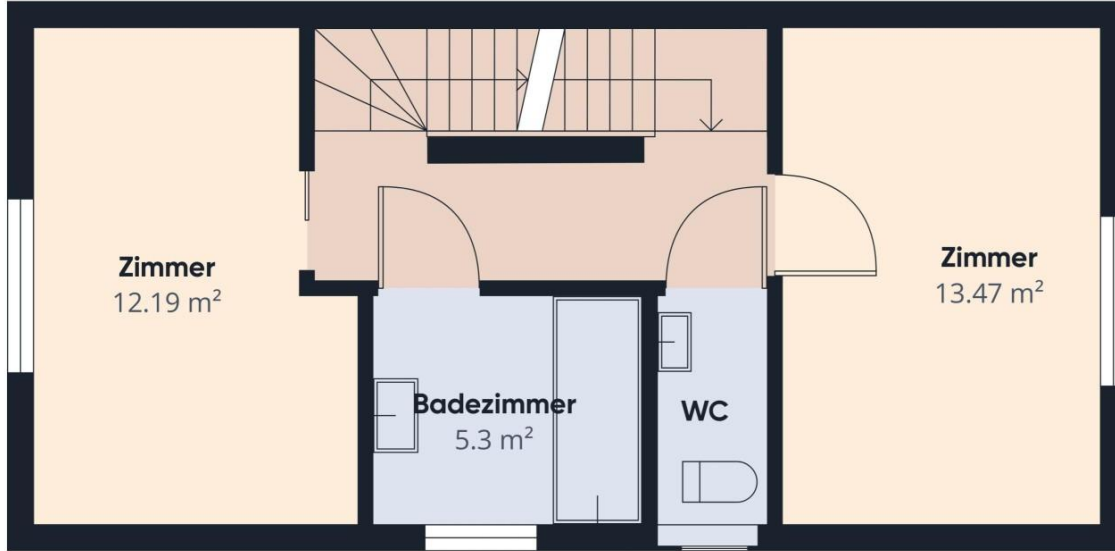
(\*) Gesamtfläche aller bewohnten Räume einschließlich Balkone, Loggien, Terrassen, Zitate (100%, 50%, 25%)

Übersicht aller möglichen Vorkommnisse, die sich bei der Übergabe des Objektes ergeben, welche durch den Verkäufer nicht mehr zu beheben sind. Diese Angaben sind ohne Gewähr.

Die Beschreibung des Objektes ist die tatsächliche Beschreibung des Objektes zum Zeitpunkt der Übergabe.

GEWITE300

RE/MAX  
Erdgeschoss



**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
37.52 m<sup>2</sup>

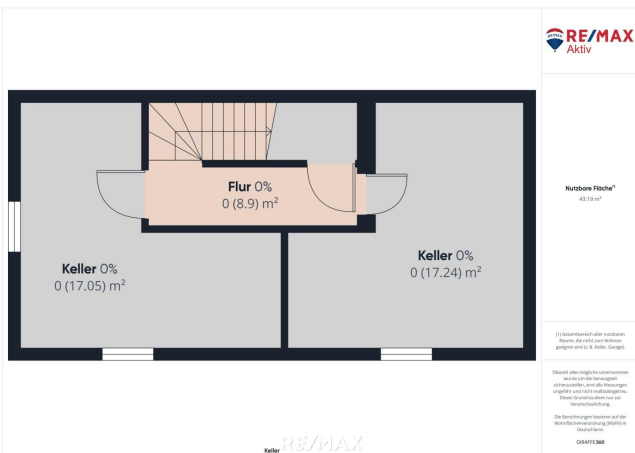
(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

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

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

GIRAFFE360

Stock 1 **RE/MAX**



**Nutzbare Fläche<sup>(1)</sup>**  
43.19 m<sup>2</sup>

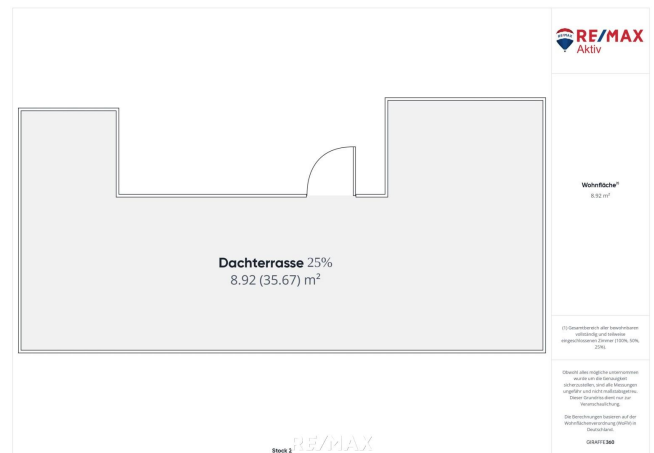
(1) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die sich zum Wohnzweck eignen (z.B. Keller, Garage).

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

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

GIRAFFE360

Keller **RE/MAX**



**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
8.92 m<sup>2</sup>

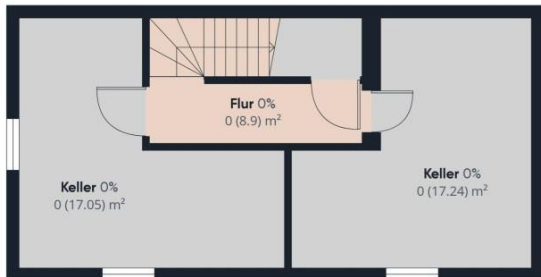
(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

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

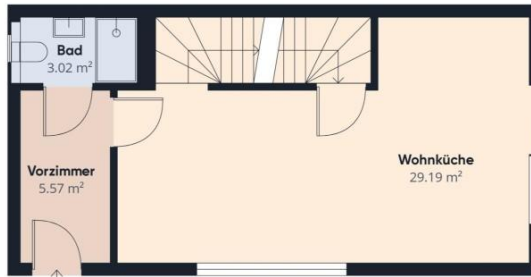
Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoflV) in Deutschland.

GIRAFFE360

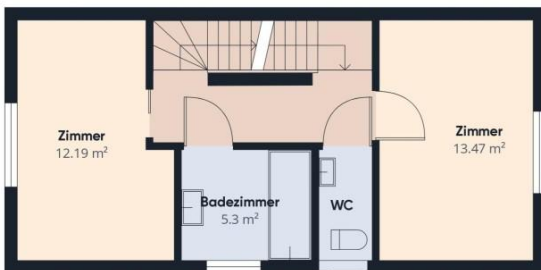
Stock 2 **RE/MAX**



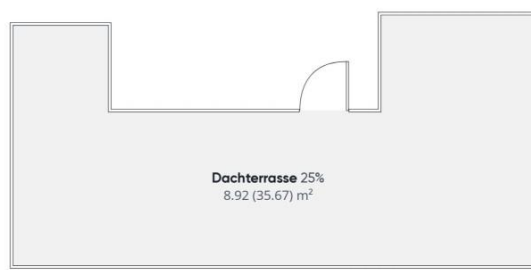
Keller



Erdgeschoss



Stock 1



Stock 2

**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
84.22 m<sup>2</sup>

**Nutzbare Fläche<sup>(2)</sup>**  
43.19 m<sup>2</sup>

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

(2) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

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

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

GIRAFFE 360



## Objektbeschreibung

**Beste Wohnqualität: Ziegelmassiv Neubau Unter folgendem Link finden Sie eine virtuelle Tour durch das Haus: [Hier klicken](#)** Das Haus 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:** Das Haus in moderner Architektur wird absolut hochwertig in Baumeister Qualität komplett als Ziegelbau hergestellt und erfüllt 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 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 drei 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. Die riesige Dachterrasse erweitert den Wohnraum und steigert die Lebensqualität. Sie bietet viel Platz zum Sonnen und Grillen mit Freunden. 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 Haus - Im Alleineigentum - In Wiennähe mit guter Verkehrsanbindung - In Ruhelage - 2 Autoabstellplätze inklusive - Anzahl Zimmer: 3 - 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 350.000.- 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!**