

# Großzügiges Doppelhaus in ruhiger Lage – Perfekt für Familien!



Drohnenansicht

**Objektnummer: 3118\_583**

**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>	287,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.060.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

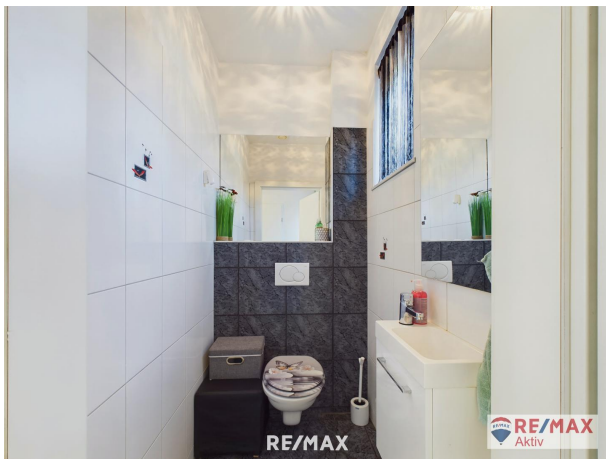
## Ihr Ansprechpartner



**Julian Hofbauer**

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10









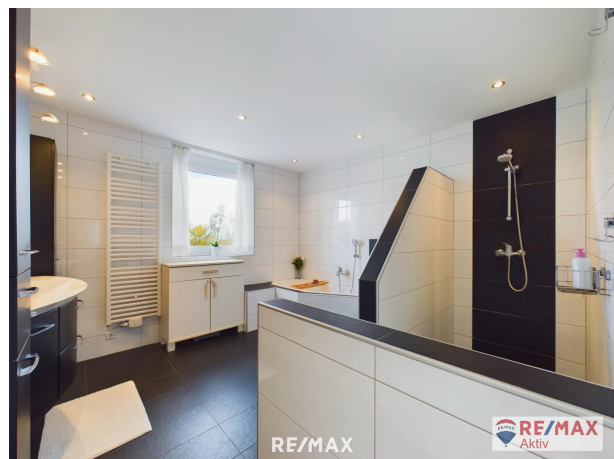
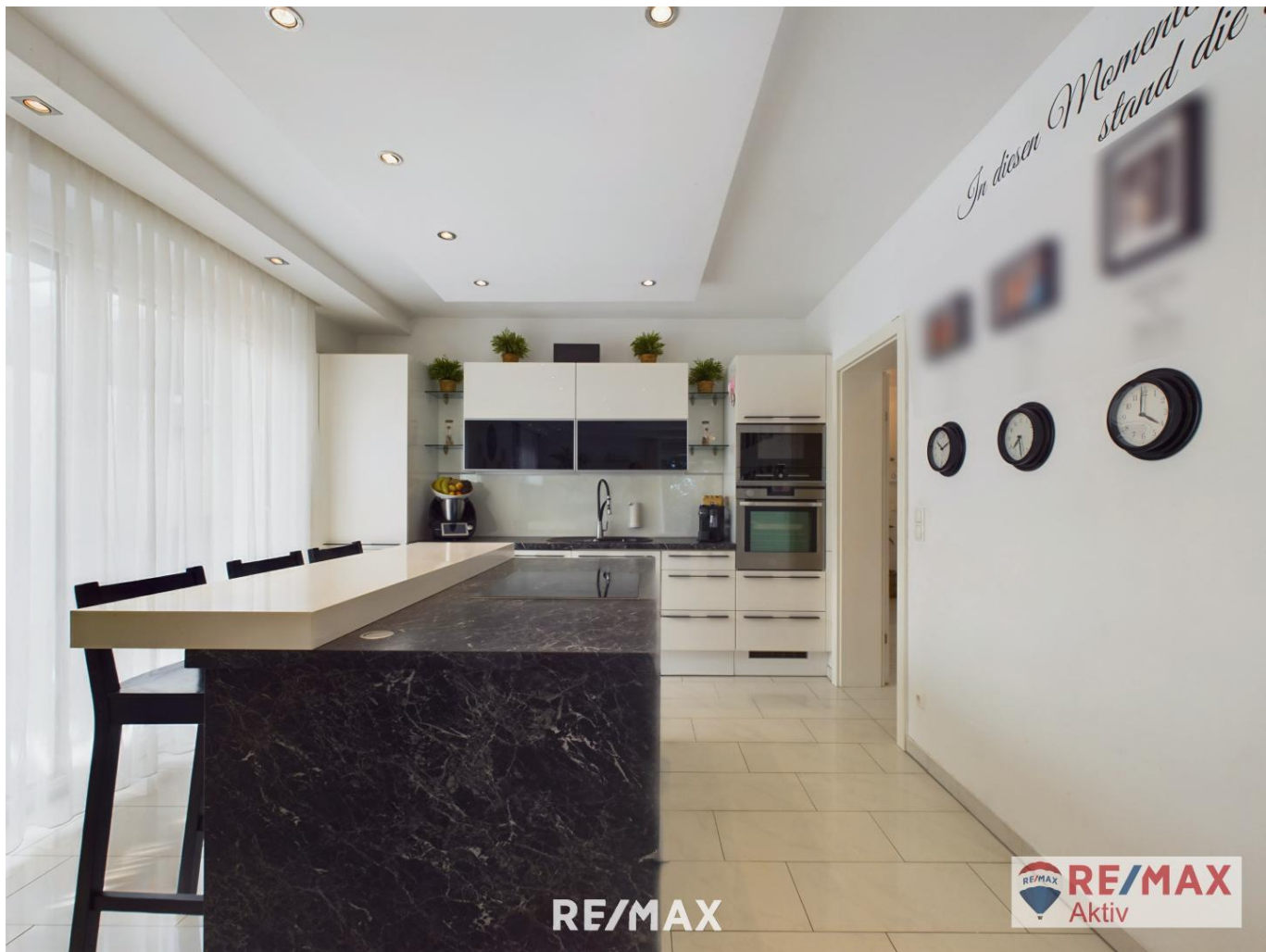


















RE/MAX



## Objektbeschreibung

**Großzügiges Doppelhaus in ruhiger Lage – Perfekt für Familien!** Dieses großzügige Doppelhaus bietet mit einer Gesamtwohnfläche von 287,3 m<sup>2</sup> viel Platz für zwei Familien oder für eine Großfamilie, die Wert auf Komfort, modernes Design und hochwertige Ausstattung legt. Das Haus wurde in **Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz** errichtet und ist als **Niedrigenergiehaus** konzipiert. Eine effiziente Wasser-Wasser-Wärmepumpe der Firma Viessmann versorgt das gesamte Haus und speist die Fußbodenheizung, die für angenehme, wohltuende Wärme sorgt. Eine wärmerückgewinnende Wohnraumlüftung im Erd- und Obergeschoss gewährleistet zudem ein gesundes und energieeffizientes Raumklima. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch die getrennten Eingänge in die beiden separaten Vorzimmer, von denen aus sich die lichtdurchfluteten, offen gestalteten Wohnbereiche erschließen. Jeder Wohnbereich umfasst ein geräumiges Wohnzimmer mit integrierter Küche und Essbereich, das als Herzstück des Erdgeschosses dient. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu den großzügigen, großteils überdachten Terrassen und in die gepflegten Gärten. Die Außenbereiche laden zum Entspannen und Genießen ein, eine der Doppelhaushälften verfügt über einen Swimmingpool mit neuer Pumpe und Sicherheitsabdeckung. Beide Häuser verfügen über einen Brunnen mit Pumpe für die Gartenpflege. Im Erdgeschoss befinden sich zudem je ein Technik-/Wäscheraum, ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum unter der Treppe. Das Obergeschoss der beiden Haushälften bietet insgesamt sieben Schlafzimmer. Die gut geschnittenen Räume bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und persönlichen Entfaltung. Die Badezimmer in beiden Haushälften sind modern ausgestattet und verfügen über Dusche, WC und Waschbecken; eines der Badezimmer bietet zusätzlich eine Badewanne für entspanntes Baden. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Außenrollläden sowie elektrische Dachkuppeln sorgen für eine energieeffiziente, ruhige Wohnatmosphäre und zusätzlichen Komfort. Dieses Doppelhaus ist ideal auf die Zukunft vorbereitet: Installationen für Solar- und Photovoltaikanlagen sind bereits vorinstalliert, und eine Alarmanlage bietet zusätzlichen Schutz. Insgesamt stehen vier KFZ-Abstellplätze auf Eigengrund zur Verfügung, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. In einer ruhigen Sackgasse mit Blick auf die umliegenden Felder gelegen, bietet dieses Doppelhaus ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf naturnahe Umgebung, modernen Wohnkomfort und großzügige Raumaufteilung legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie, die sich perfekt für das Leben und Wohnen von zwei Familien oder einer Großfamilie eignet! **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: