

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten in Toplage!



Straßenansicht

Objektnummer: 3118_595

Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 364,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,57
Kaufpreis:	299.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Julian Hofbauer

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



RE/MAX

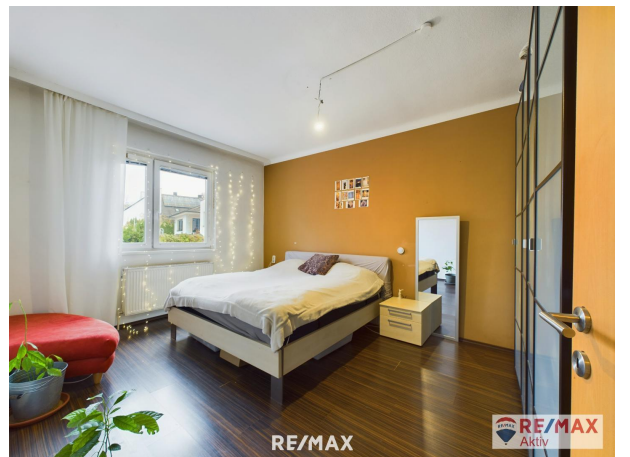
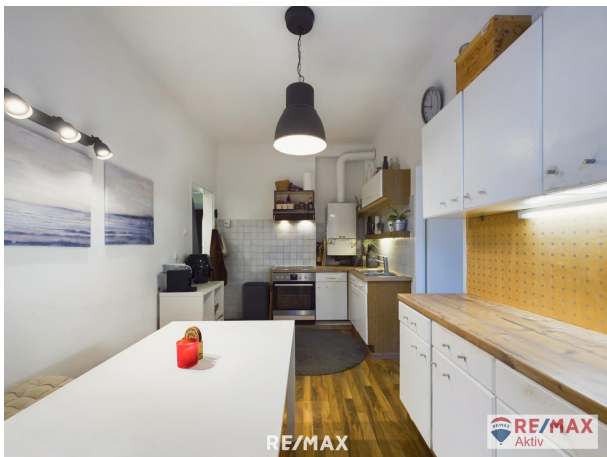


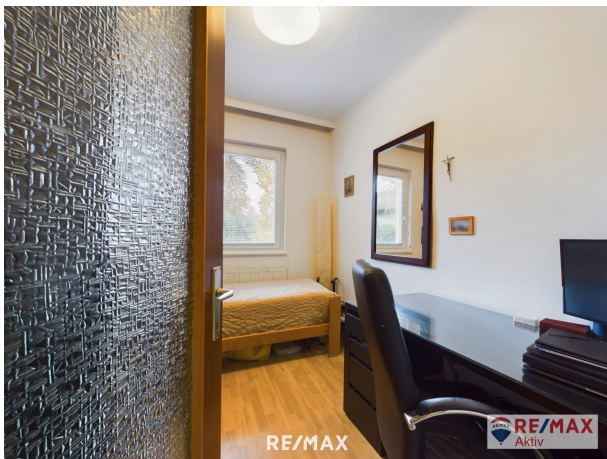
RE/MAX

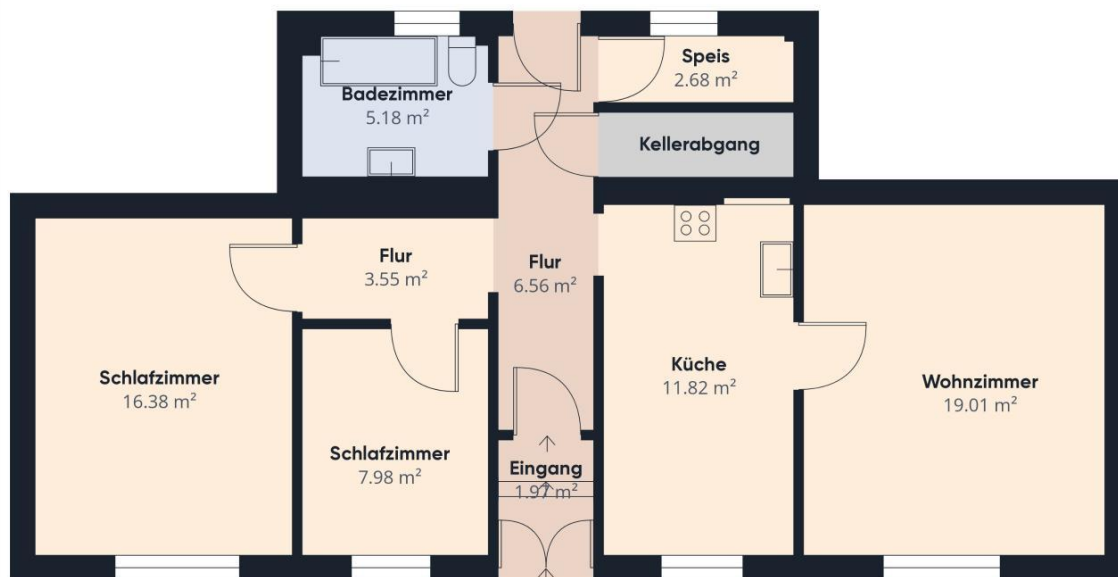


RE/MAX









Wohnfläche⁽¹⁾
77.57 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossener 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 (WdFV) in Deutschland.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten in Toplage! Dieses gemütliche Einfamilienhaus, ursprünglich um 1920 erbaut, wurde 1980 durch einen Zu- und Umbau sowie eine umfassende Sanierung modernisiert. **Die Fenster wurden 2018 erneuert**, und die Heizung erfolgt über eine zuverlässige Gastherme, die für angenehmen Wohnkomfort sorgt. Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m² bietet dieses Haus eine durchdachte Raumaufteilung und viel Charme.

Raumaufteilung: Vom zentralen Eingangsbereich aus sind alle Räume bequem erreichbar. Sie gelangen in die **geräumige, voll ausgestattete Küche mit Essbereich**, die ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Das Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet eine gemütliche Atmosphäre. Des Weiteren erreichen Sie vom Eingangsbereich: - **Das Schlafzimmer und ein angrenzendes Kabinett**, das sich ideal als Homeoffice, Ankleidezimmer oder Kinderzimmer eignet. - **Das Badezimmer** mit Badewanne, Waschbecken und WC. - Einen praktischen **Abstellraum/Speis**. - Den Zugang zum **Keller**, einem traditionellen Lehmkeller mit viel Stauraum. - Den Ausgang in den **Garten**, der ein besonderes Highlight dieses Hauses ist. **Außenbereich: Der liebevoll gestaltete Garten** lädt zum Entspannen und Gärtnern ein. Eine **Gartenhütte** sowie ein **Nebengebäude** bieten zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Werkzeuge oder Hobbys. Dieses Haus ist ideal für Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende, die eine charmante Immobilie mit praktischer Raumaufteilung und einem idyllischen Garten schätzen. **Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Lage, Verkehrsanbindung & Infrastruktur: Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Siedlungslage in der niederösterreichischen Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf, ca. 1 km von der Stadtgrenze zu Wien entfernt. Der fußläufig erreichbare Busbahnhof gewährleistet mit der Linie 26A eine optimale Verkehrsanbindung nach Wien. In ca. 20 Minuten erreichen Sie die U2-Station Aspernstraße. Der Kindergarten, die Volksschule, die neue Mittelschule, das Gymnasium und das Marchfeld Center, mit einer Vielzahl an Supermärkten, Kaffeehäusern und Fachgeschäften, sind in wenigen Minuten erreichbar. Ruhe und Entspannung finden Sie in der wunderschönen Natur im Erholungsgebiet Lobau in der direkten Umgebung. Das breite Angebot an Freizeitaktivitäten und die vielen Bildungseinrichtungen für Groß und Klein verhindern Langeweile. Mit dem SMZ-Ost ist für professionelle medizinische Versorgung ganz in Ihrer Nähe gesorgt. **Finanzierung:** Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen! **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Name, 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. Änderungen vorbehalten!**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 364.0 kWh/(m²a)

Klasse G

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtener 3.57

gieeffizienz:
Klasse Faktor Gesa F
mtenergieeffizienz: