

RÖMER REAL

IMMOBILIEN · BEWERTUNG · VERMITTLUNG

[www.roemer-real.at](http://www.roemer-real.at)



2301 Groß-Enzersdorf | Haus | Objektnummer: 3064

# Schlüsselfertige Doppelhaushälfte in Groß-Enzersdorf im Erstbezug



Ihr Ansprechpartner

**Antonio Pöttinger**

Kundenbetreuer Wien und Umgebung

+43 699 102 600 12

[poettinger@roemer-real.at](mailto:poettinger@roemer-real.at)

[www.roemer-real.at](http://www.roemer-real.at)

## Schlüsselfertige Doppelhaushälfte in Groß-Enzersdorf im Erstbezug



### Lage

Lobau Nähe

### Beschreibung

In traumhafter Grünlage in Groß-Enzersdorf entstehen 9 exklusive Doppelhäuser. Der Standort verbindet perfekt die Vorteile von Natur und Stadt. Die Häuser werden zweigeschossig ausgeführt und sind voll unterkellert. Es erwarten Sie hochwertig ausgestattete Häuser in moderner Architektur.

Es werden Größen von ca. 114,76m<sup>2</sup>- 132,60m<sup>2</sup> / 4- 5 Zimmer angeboten. Alle Häuser sind voll unterkellert. Die Grundstücksgrößen betragen 249m<sup>2</sup>- 310m<sup>2</sup>.

Preise:

Belagsfertig Plus ab € 449.900.--

Schlüsselfertig ab € 487.900.--

### **Belagsfertig PLUS!**

Allgemein

- Gesamte Behördenabwicklung
- Sämtliche Anschlussleistungen und -gebühren ( Wasser, Strom, Kanal)
- Individuelle Detailabklärung

Exklusive Ausführung in Niedrigenergiebauweise

- Luft/Wasser Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion von Stiebel Eltron
- Fußbodenheizung im ganzen Haus (Wohnräume separat regulierbar)
- Zementestrich in allen Geschossen für erhöhte Schalldämmung
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Markenhersteller
- Hochwertige flügelüberdeckende Eingangstüre aus Aluminium
- Innenstiege vom Tischler mit massiven Trittstufen
- Wände und Decken fertig ausgemalt (inkl. Keller)
- Gartenterrasse und Außenwasseranschluss
- Hochwertige Vollunterkellerung inkl. Estrich und Heizung
- Elektroinstallationen auch im Keller in Unterputzausführung

## **Schlüsselfertig heißt: Wir nehmen Ihnen alles ab.**

Unser spezieller Beitrag zu Ihrem vollendeten Komfort: Lehnen Sie sich zurück, freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause. Wir kümmern uns um den Rest. Und das enthält unser schlüsselfertig-Paket:

Bereit zum Einziehen!

- Exklusive Sanitärausstattung von der Marke Villeroy & Boch
- Qualitätsvolle Armaturen der Marke Hansgrohe
- Komfortabler Handtuchheizkörper mit E-Patrone im Bad
- Großzügige, flache Mineralgussdusche
- Elegante Feinsteinzeug-Fliesen (inkl. Keller und Stiege)
- Eingangsstiege mit Granitbelag
- Innentüren der Marke Kunex (inkl. Keller)
- Edle Echtholz-Dielen der österreichischen Qualitätsmarke Scheucher

Sollten Sie Fragen zu diesen ansprechenden Häusern haben, oder wünschen Sie eine Besichtigung, stehe ich Ihnen unter 0699 102 600 12 oder [poettinger@roemer-real.at](mailto:poettinger@roemer-real.at) sehr gerne zur Verfügung.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 266,8 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 114,76 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2020
Kellerfläche:	ca. 51,88 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Terrassenfläche:	ca. 19,3 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	4	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
WCs:	2	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	2019
Terrassen:	1	Energieausweis	
Stellplätze:	2	HWB:	38 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	0,66

## Ausstattung

Bauweise:	Fertigteil	Belüftung:	Kühlung
Dachform:	Pultdach	WCs:	Gäste-WC
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Boden:	Dielen	Stellplatzart:	Parkplatz
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Extras:	Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	527.900,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

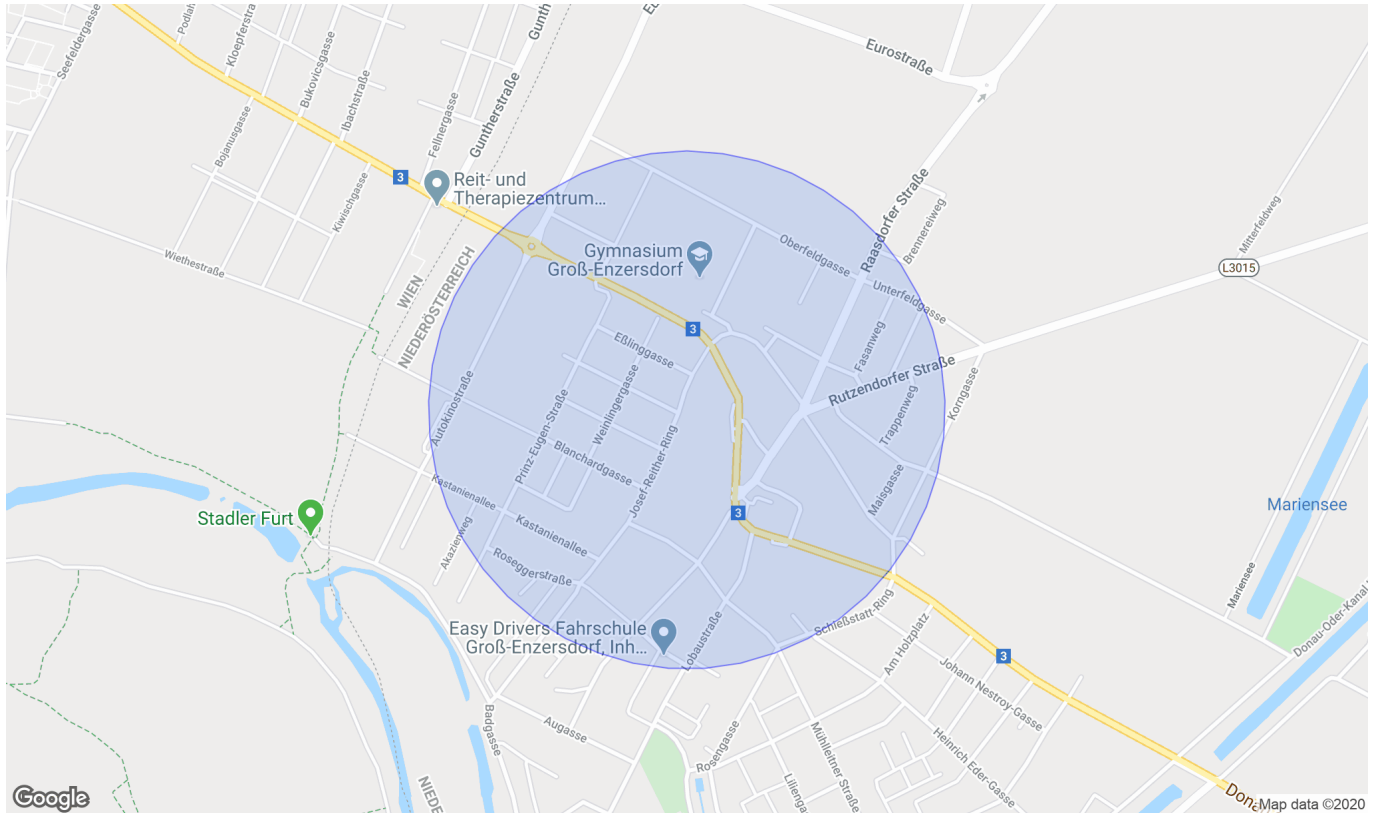
## Weitere Fotos





## Lage

2301 Groß-Enzersdorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Krankenhaus	6.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	4.500 m
Straßenbahn	5.500 m
Bahnhof	4.500 m
Autobahnanschluss	7.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	10.000 m

### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Polizei	1.000 m
Post	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap