

# Einfamilienhaus 2301 Groß-Enzersdorf, Nähe Donau-Oder-Kanal

Familienhaus in traumhafter Wohnlage

Objekt ID: 101/16997



Wohnfläche ca.: **136 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **549.000 €**



## Einfamilienhaus 2301 Groß-Enzersdorf, Nähe Donau-Oder-Kanal

Wohnfläche ca.	136 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Zimmer	5
Badezimmer	1
WCs	2
Garagen	1 Stellplätze
Baujahr	1990
Wesentlicher Energieträger	Gas
Heizwärmebedarf	74.10
fGEE	1.09
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse, Keller, Parkettboden, Separates WC, Vollmöbliert
Kaufpreis	549.000 €
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	4036.76
Käuferprovision	3% zzgl. MwSt.
Provision brutto	16.470,00 €



# Objektbeschreibung

## **Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in Groß Enzersdorf.**

Das 136m<sup>2</sup> große Haus verfügt über insgesamt 3 Stockwerke und teilt sich wie folgt auf:

### **EG:**

Im Erdgeschoss befindet sich das wunderschöne Wohnzimmer. In der vollausgestatteten Küche befindet sich auch ein schöner Essbereich mit Einbaumöbeln. Die Terrasse und anschließend der Garten mit großem Outdoor-Pool kann auch über den Wohnbereich und Küche erreicht werden. Über den Vorraum ist ein separates WC zu begehen.

### **OG:**

Im Obergeschoss des Hauses sind 3 Schlafzimmer in verschiedener Größe vorzufinden sowie ein Badezimmer. Das Bad verfügt über eine umfassende Ausstattung, wie ein großes Doppelwaschbecken mit einem großzügigen Unterschrank, eine Dusche und eine Badewanne. Auch das WC befindet sich im Badezimmer.

### **KG:**

Das Kellergeschoss kann individuell genutzt werden. Derzeit gibt es einen Hobbyraum und einen großzügigen Wirtschaftstraum mit eingebauten Kästen.

Das Haus wurde 1990 errichtet, seither wurden diverse Instandhaltungen vorgenommen. 2012 wurden alle Fenster erneuert und Außenjalousien angebaut. Das Haus verfügt über eine Korkisolierung und wurde 2013 neu gestrichen. Es gibt eine Wand und Fußbodenheizung, sowie einen Holzofen für die kalte Übergangszeit. Eine neue Gas-Etagenheizung wurde 2013 eingebaut, Die Terrasse wurde 2015 überdacht.

Es gibt auch eine Garage und davor ein Abstellplatz. Das Haus wird unmöbliert verkauft.

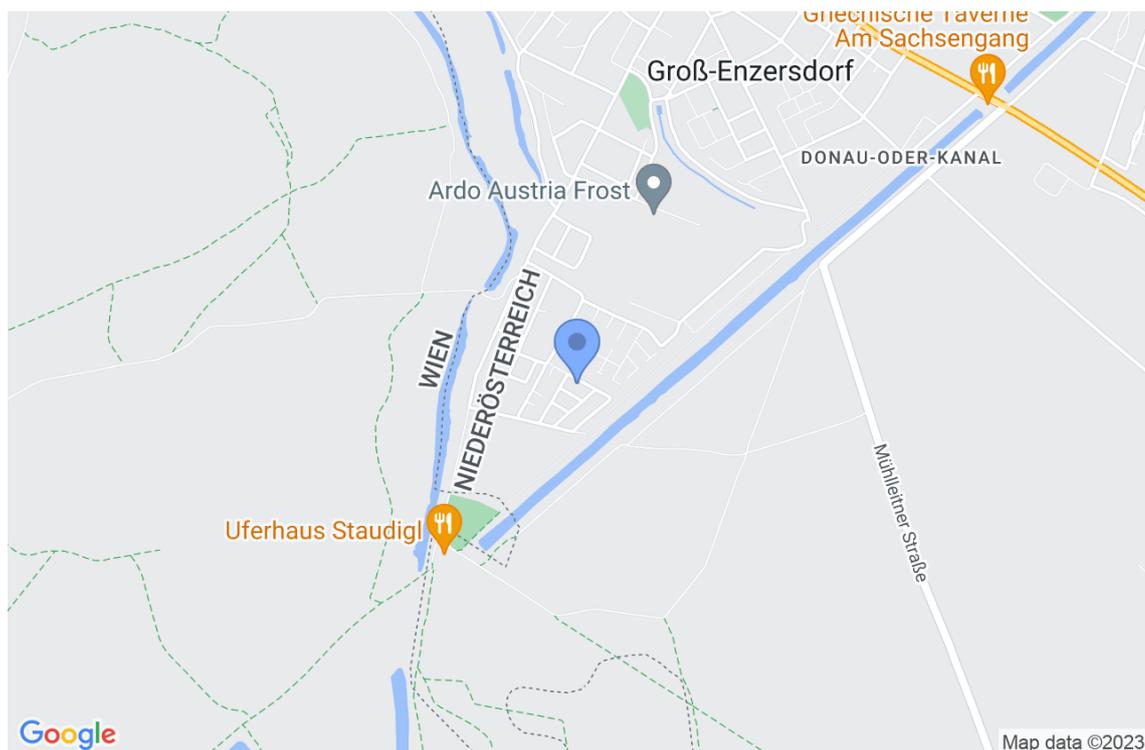
## **Ansprechpartner**

Frau Doris Kurzweil || +43 699 17 55 66 16 || [dk@jpi.at](mailto:dk@jpi.at)

Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und schon aus diesem Grund ein wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt.



# Lage





2b1319c4-9db0-4757-8



4759b1fd-3141-4b9a-a



A1faf72c-7aaf-47d7-8



E9fb6d4b-992a-41c2-8



B2dd8a73-dffd-4064-a



B8aaed0d-06b8-4939-8





A4269ece-2a73-4111-9



C39f57d0-604c-4adc-9



26ec842a-fcff-45f3-8



021961d3-e112-481f-a



Fcf5dfb4-7e58-432b-b





# Grundriss

Plan\_DG

