OBJEKT
60383

AKKADIA
IMMOBILIEN

# DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTENIDYLLE IN GROSS-ENZERSDORF – TOP ZUSTAND, SOFORT BEZUGSFERTIG!

2301 GROSS-ENZERSDORF, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## ECKDATEN

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 85,5 m² |
| Grundstücksfläche | 555 m² |
| Keller | 23 m² |
| Zimmer | 3,5 |
| Bäder | 2 |
| WC | 2 |
| Abstellräume | 1 |
| Gärten | 1 / 490 m² |
| Terrassen | 1 / 5,5 m² |
| Möblierung | möbliert |
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Zustand | gepflegt |
| Lift | nein |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 399.000,00 € |

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 05.08.2031 |
| Heizwärmebedarf | C 87 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor | C 1,16 |

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## DETAILBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine charmante und sehr gepflegte Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage von Groß-Enzersdorf – direkt an der Stadtgrenze zu Wien und nur wenige Schritte von der idyllischen Lobau entfernt.

Das Massivziegelhaus (Baujahr 1926) bietet ca. **86 m² Wohnfläche**, ist teilweise unterkellert und verfügt über einen großzügigen, liebevoll gestalteten Garten. Das Haus wurde **2007 generalsaniert** und **2022 umfassend renoviert** – es befindet sich daher in hervorragendem Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Ein besonderes Highlight: Die Liegenschaft besteht aus **zwei separaten Wohneinheiten**, jeweils mit eigener Küche und eigenen Sanitärräumen. Somit ist sowohl eine Nutzung als Ganzes, als Mehrgenerationenhaus, oder auch als Vermietung einzelner Einheiten möglich.

Die Terrasse im Obergeschoss bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne, während der Garten mit Rasenroboter, Geräteschuppen sowie sämtlichen Geräten für die Gartenpflege ausgestattet ist – alles im Kaufpreis inkludiert.

**Heiz- & Kühlsystem:**
Fußbodenheizung über Grundwasser-Wärmepumpe (Waterkotte) mit sehr hohem Wirkungsgrad (1 kW Strom  ca. 6 kW Heizleistung). Im Sommer sorgt ein „Free-Cooling-System“ über den Fußbodenkreislauf für angenehme Raumtemperierung nahezu ohne Energieeinsatz. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist vorhanden.

## Raumaufteilung

- **Erdgeschoss**: Vorraum/Windfang, Küche, Wohnraum, Schlafzimmer, Bad, WC
- **Obergeschoss**: Küche, Wohnraum, Bad/WC, Abstellraum, Terrasse mit schöner Aussicht
- **Dachboden:** zusätzliche großzügige Lagermöglichkeit
- **Keller (teilweise)**: Abstell- und Technikräume

## Ausstattung & Highlights

- Voll möbliert – sofort bezugsfertig
- 2 Wohneinheiten mit jeweils eigener Küche & Badezimmer
- Wärmepumpe (Grundwasser, Fabr. Waterkotte) für Heizung & Warmwasser

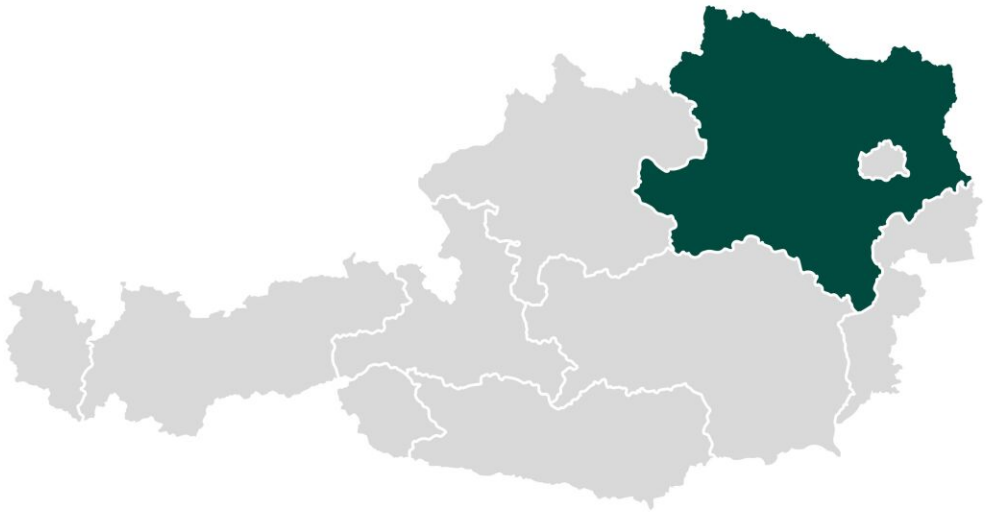
- Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert 1,1), elektrische Außenjalousien
- Wärmeschutzfassade & hochwertige Dämmung (Fassade, Dachboden, Nachbartrennwand)
- Zwei moderne Badezimmer & zusätzliches WC
- Rasenroboter, Geräteschuppen & komplette Gartenausstattung inklusive
- Generalsanierung 2007 (inkl. umfassender Haustechnik- und Elektroinstallationen)
- Renovierung 2022 (u.a. neue Tapeten, Sanierung Rauchfang & Kanalputzschacht, Elektrobefund)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



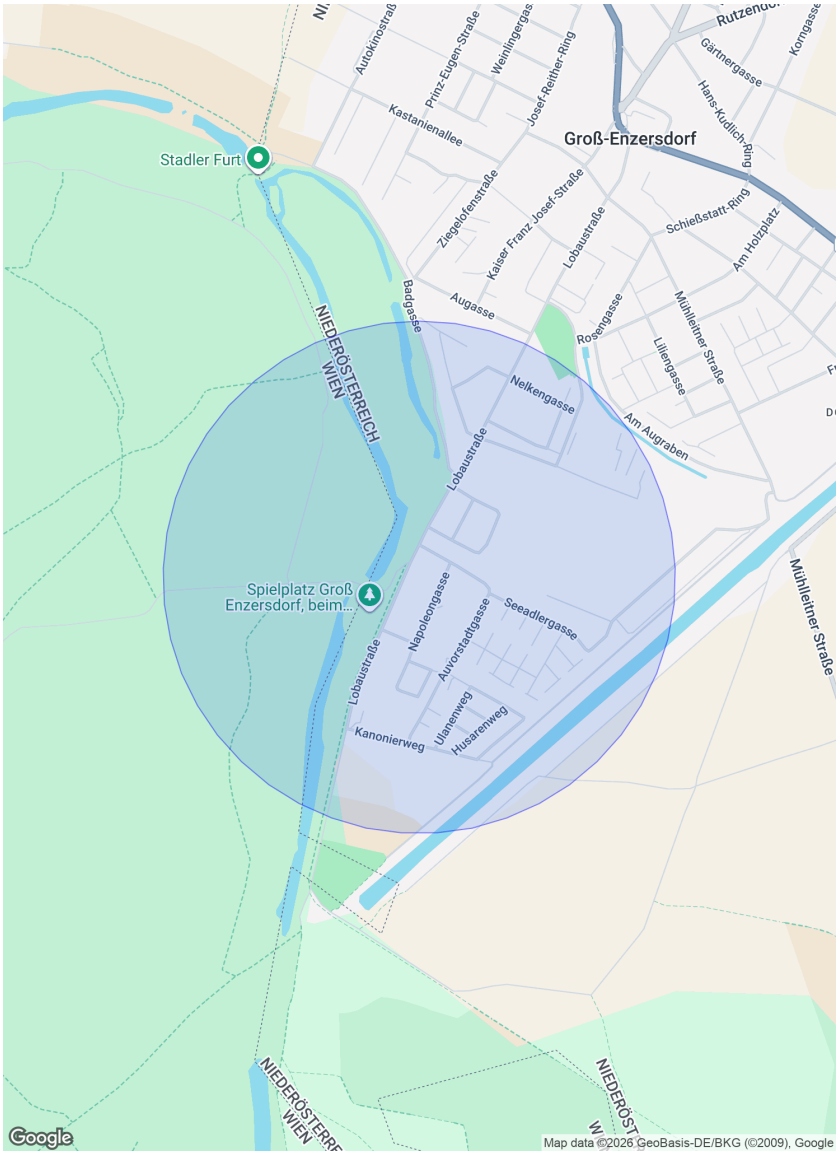
## DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



## MIKROLAGE

Das Haus liegt in einer absoluten Ruhelage von Groß-Enzersdorf, unmittelbar an der Wiener Stadtgrenze. Die Lobau– eines der schönsten Naherholungsgebiete an der Donau – befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der perfekten Anbindung an Wien und der guten Infrastruktur in Groß-Enzersdorf (Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten).




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 1.500 m |
| Apotheke | 2.000 m |
| Klinik | 5.000 m |
| Krankenhaus | 7.000 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 1.500 m |
| Kindergarten | 1.000 m |
| Universität | 2.000 m |
| Höhere Schule | 5.000 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 1.500 m |
| Bäckerei | 1.500 m |
| Einkaufszentrum | 2.500 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Bank | 1.500 m |
| Geldautomat | 1.500 m |
| Post | 2.000 m |
| Polizei | 2.000 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 5.000 m |
| Straßenbahn | 6.000 m |
| Bahnhof | 5.000 m |
| Autobahnanschluss | 5.500 m |
| Flughafen | 9.500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA
IMMOBILIEN

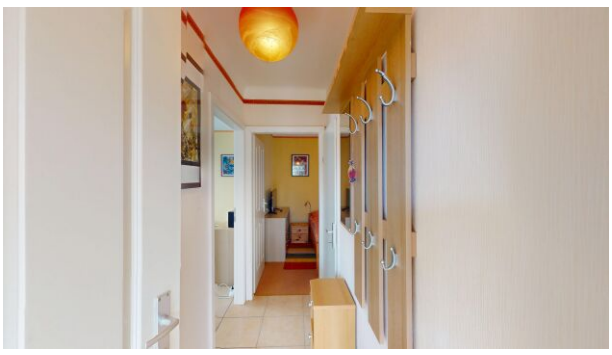
## ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

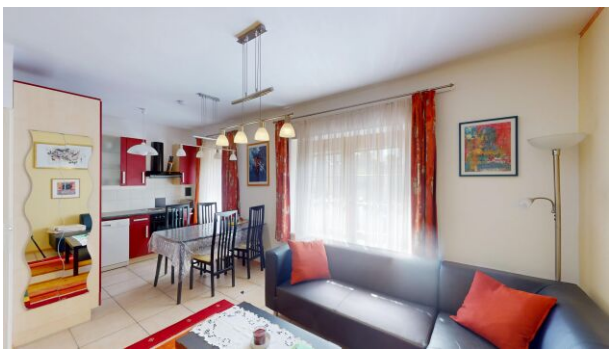
AKKADIA
IMMOBILIEN

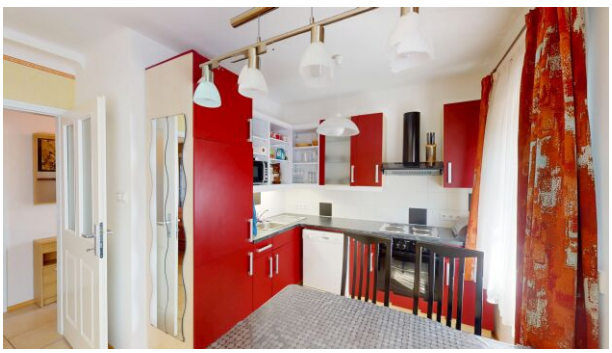
## ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## ANSICHTEN











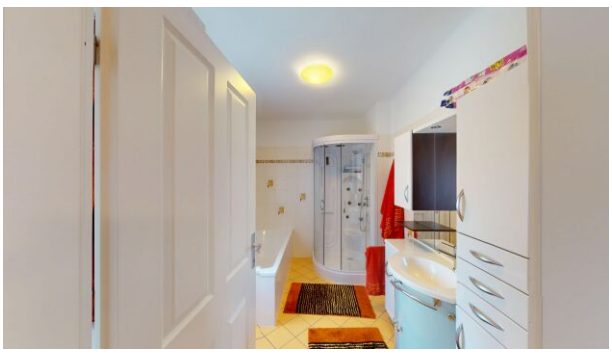
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## ANSICHTEN









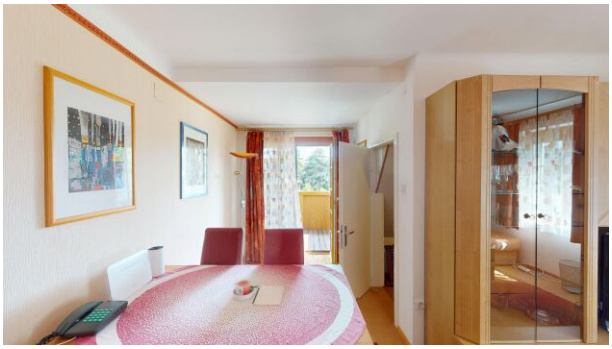


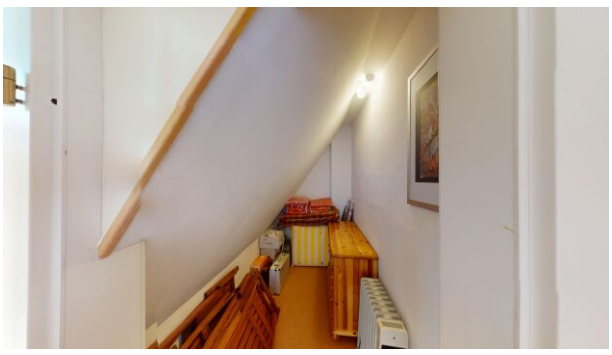
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## ANSICHTEN







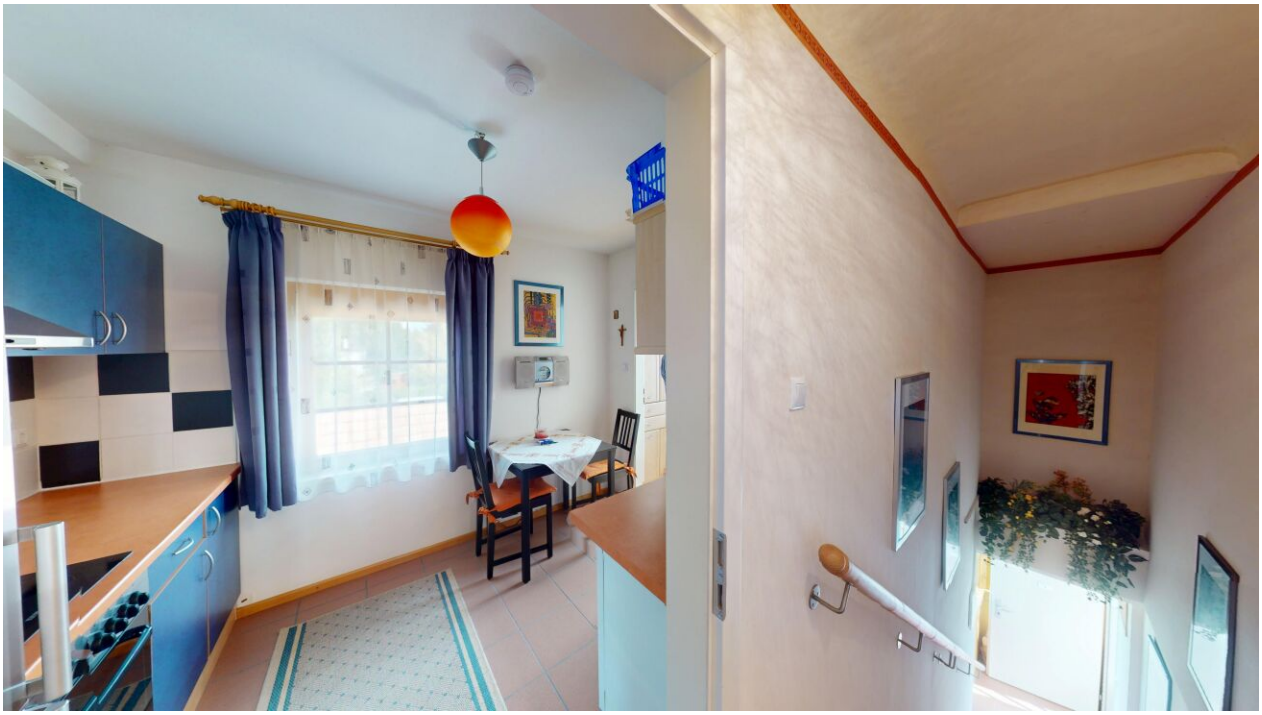


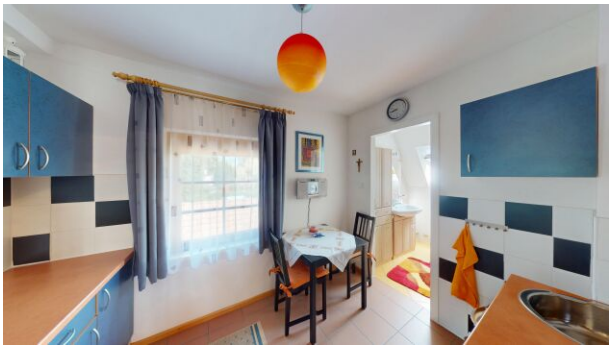


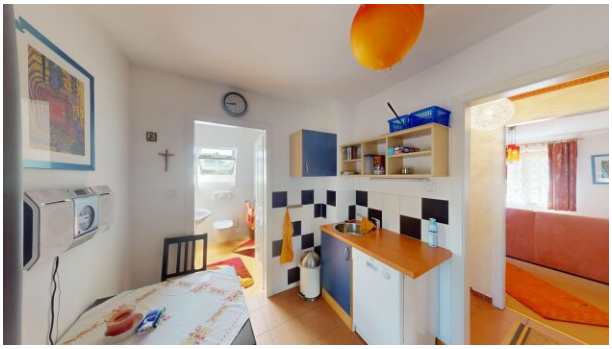
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

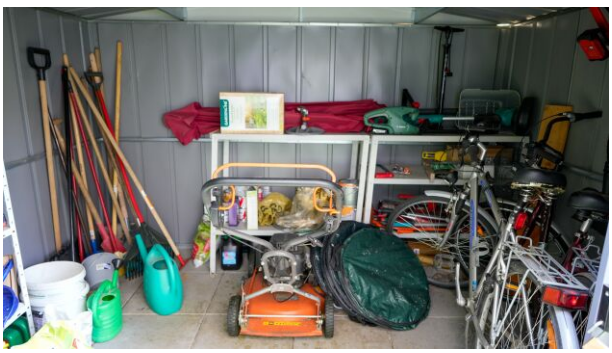
## ANSICHTEN







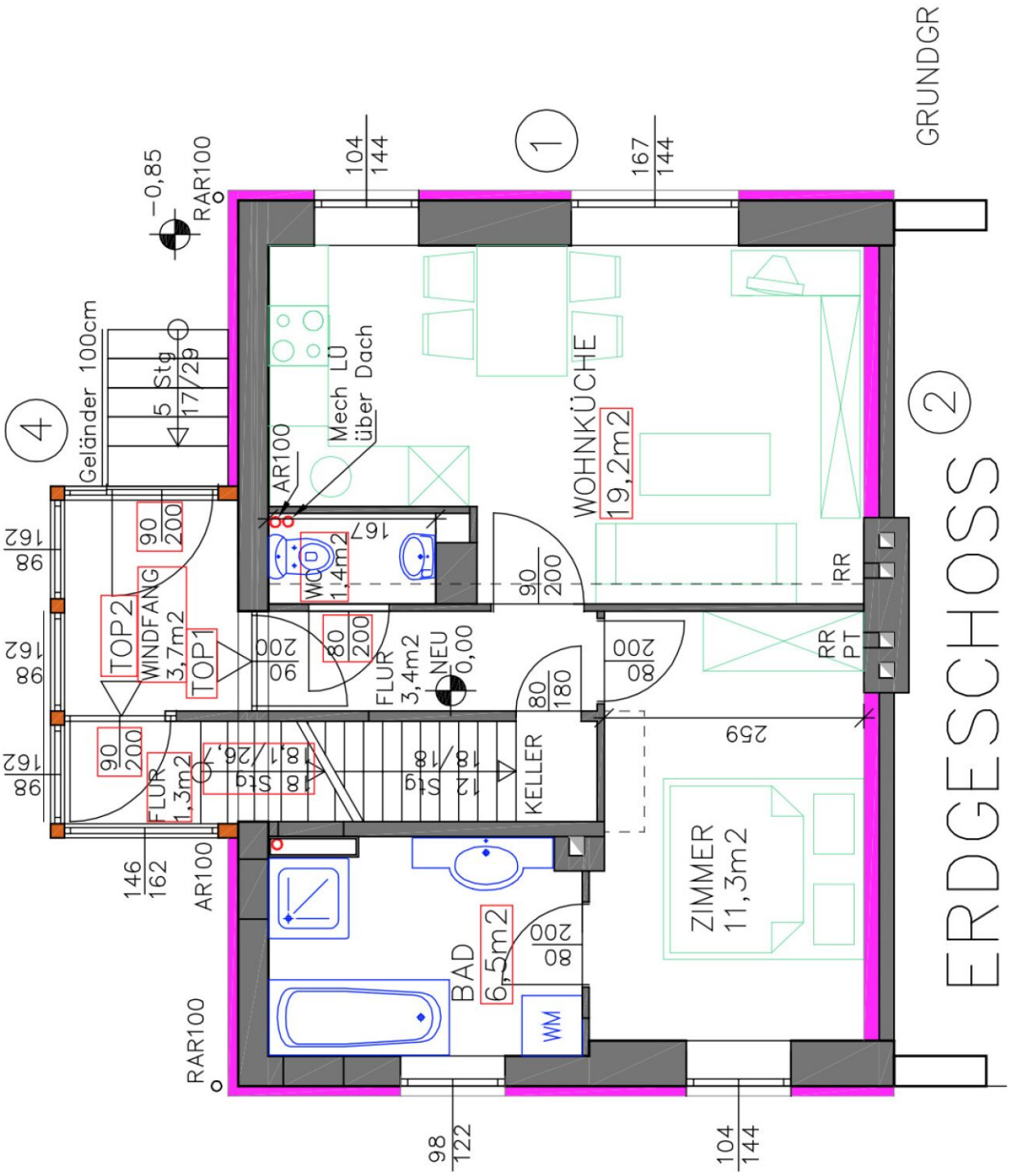




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

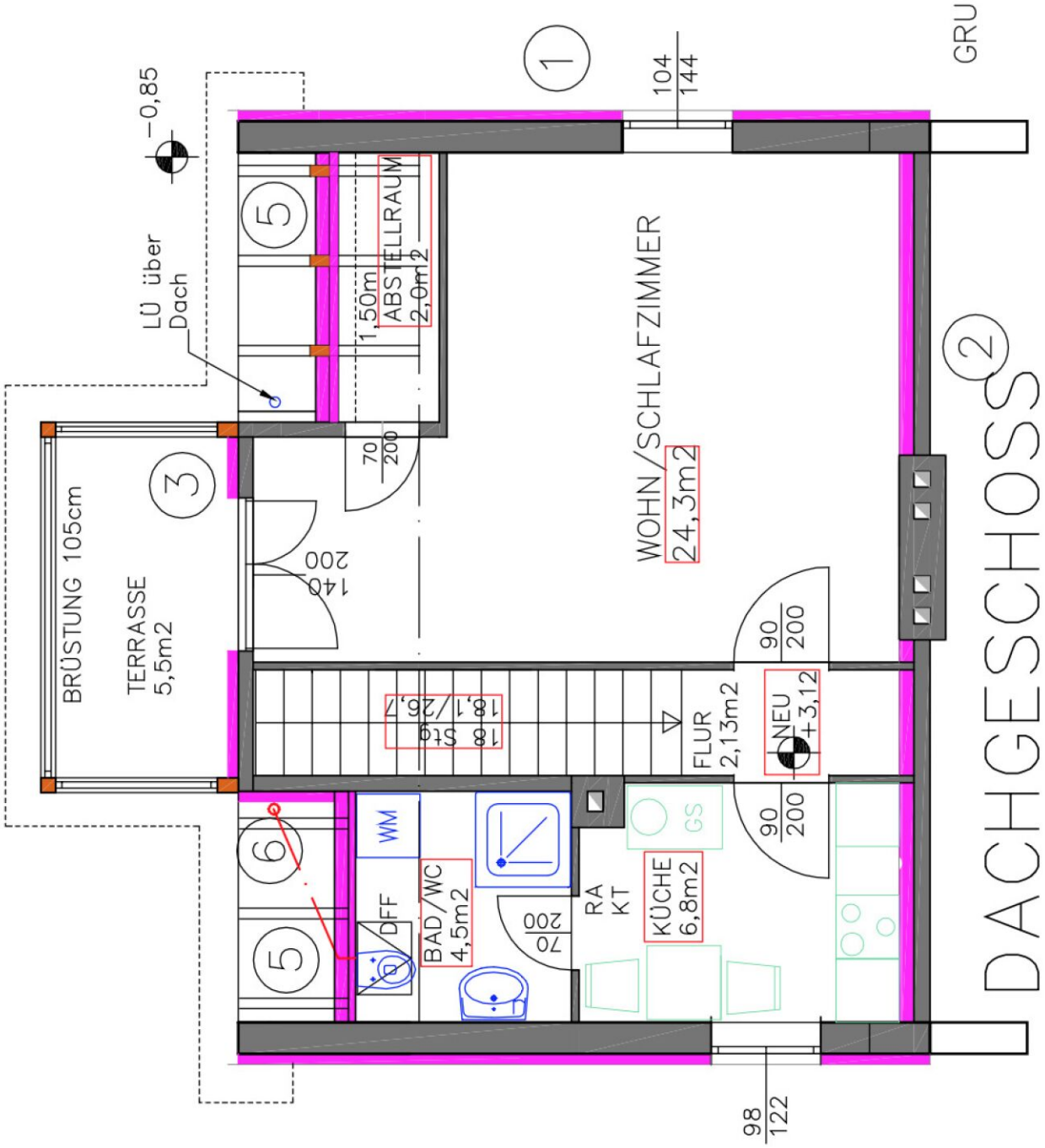
## PLAN




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## PLAN




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



## KONTAKTDATEN



Herr Markus Sieber

+43 680 111 11 83
markus.sieber@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.