

KORNEUBURG NÄHE: ENZERSFELD - SCHLÜSSELFERTIGES EINFAMILIENHAUS - ERSTBEZUG

Wohnnutzfläche (m²): 115,36

Baujahr: 2022

Bezug ab: sofort möglich

Heizung: Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe

HWB (kWh/m²/Jahr): 45,8

fGEE: 0,73

Schlafzimmer: 3

modernste Planung - hochwertige Materialien - großzügiges Raumangebot

Eingebettet in die typische sanfte Hügellandschaft des Weinviertels liegt dieses exklusive schlüsselfertige Einfamilienhaus ausgestattet mit erlesenem Geschmack im schönen Wohnort Enzersfeld in absoluter Ruhelage. Umgeben von Weinbergen kann man hier dem Trubel der Stadt entfliehen und genießt dennoch eine schnelle Anbindung an Wien über die S1 bzw. A22. Mehrere Heurige und Winzer laden in unmittelbarer Umgebung auf ein Schmankerl oder Gläschen aus den eigenen Weingärten ein.

Das durchdachte Wohnkonzept, sowie das großzügige Platzangebot auf zwei Etagen, vermitteln eine besonders hohe Wohnqualität.

Über den Vorraum ist der Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, genügend Platz für einen Trockner und das extra WC mit Fenster und Handwaschbecken zu begehen. Praktisch ist der zusätzliche Stauraum unter der Treppe für Garderobe oder zur Verwendung als zusätzlichen Abstellraum.

Große bodenebene Fenster, die das Sonnenlicht in die Wohnräume lassen und den Blick in die Natur ermöglichen, schaffen Wohlgefühlcharakter. Der große und lichtdurchflutete Wohnraum - kombiniert mit Essbereich und hochwertige österreichische EWE-Küche inkl. Einbaugeräten - ist

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns unter 02262 61213 oder besuchen Sie unsere [Website](#).

sicherlich der Lebensmittelpunkt des Hauses mit seiner Größe von 42,32 m². Die dreifach verglasten Fensterfronten und die leichtgängige Schiebetür auf die 18 m² große Terrasse und in den Garten unterstreichen die moderne Bauausführung. Der Garten ist Richtung Westen ausgerichtet.

Dank dem Pultdach verläuft die Raumhöhe von 2,20 m bis zu 3,10 m und verleiht der oberen Etage eine luftige Atmosphäre. Die Schlafzimmer zeigen sich dank dem hochwertigen Eichenparkettboden in ansprechender Natürlichkeit. Ein begehrter Schrankraum in einem der drei Schlafzimmer ergänzt den Wohnkomfort. Das Design-Konzept des Badezimmers mit Regendusche und Badewanne überzeugt durch die gekonnte Farbkombination, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Auf Wunsch werden auf Kosten des Eigentümers Fenster wahlweise komplett oder zum Teil mit satiniertes Folie ausgestattet.

Sonderausstattung:

- Fußbodenheizung/-kühlung mittels Vaillant Luft-Wasserwärmepumpe
- Kunststofffenster mit 3-Scheibenverglasung anthrazit
- große Hebe-Schiebetür zur Terrasse
- hochwertige EWE-Küche samt Geräten
- hochwertiger Eichenparkettboden von Fa. Bauwerk
- elektrische Außenrollläden mittels Funk
- massive Bauweise mit 40 cm Ytong Thermo-Verbundsteine - atmungsaktiv, brandbeständig und ökologisch
- massive Zwischenwände
- SAT-Anlage bereits komplett montiert
- Gartenbewässerung inkl. Beregnungscomputer
- Blitzschutz System
- Doppelstabmattenzaun anthrazit
- ökologische Pflastersteine mit Drainfuge (Ökodrain von Weissenböck) bei der Zufahrt und den Stellplätzen
- teilweise Insektenschutzgitter
- LAN-Anschluss in jedem Zimmer vorbereitet

Vorbereitet:

- Alarmanlage
- E-Ladestation für ein Auto
- Solar-/Photovoltaik
- Rasenroboterstation im Garten
- Lehrverrohrung Gegensprechanlage an der Grundstücksgrenze

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns unter 02262 61213 oder besuchen Sie unsere [Website](#).

Das Gesamtpaket wird perfekt abgerundet von zwei **Autoabstellplätzen** direkt vor dem Haus (Carport möglich), der verfliesenen **Terrasse** mit 18 m², dem **Garten** mit einer Rasenfläche von etwa 105 m² und einem **Nebengebäude** mit einer Größe von knapp über 7 m² für die Einlagerung von Gartengeräten, etc. Weiters wurde eine Gartenbewässerung mit Beregnungscomputer installiert, das Anlegen des Rasens wird vor der Übergabe für Sie erledigt!

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!