# *** SCHÖNES DOMIZIL: 5 MIN ENTFERNT VON GROSS-ENZERSDORF ***

**Objektnummer: 6352/1467**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2301 Rutzendorf |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 76,00 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 395.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 664 4650277
H +4367761616848

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

# Objektbeschreibung

Highlights:

- Perfekte Ruheoase nahe Wien
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- Modernisiertes Haus mit vielen Extras
- Traumhafter Wintergarten, der zum Verweilen einlädt
- Fenster, Türen, Klima- und Alarmanlage sind auf neuestem Stand

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 699 11005309

Sie suchen ein top ausgestattetes, modernisiertes Einfamilienhaus? Dann lassen Sie sich von dieser wunderbaren Immobilie in Rutzendorf selbst überzeugen!

Das Haus bietet eine Fläche von 76 m² und verfügt über 3 Zimmer, 1 WC, 1 Bad mit Dusche und Badewanne. Das Highlight ist der Wintergarten, der sich mit dem Garten verbindet. Die modernisierte Immobilie ist mit allen Komfort ausgestattet, die man sich von einem modernen Einfamilienhaus wünschen kann. Eine Garage ist vorhanden, welches einen Platz für 2 Autos bietet, der Dachboden ist begehbar und kann als Lager für jegliche Dinge verwendet werden. Zudem ist das Haus vollunterkellert und es befinden sich derzeit eine Werkstatt, ein Hobbyraum, ein Waschraum darin. Jeder Raum im Keller besitzt Fenster und weist eine Raumhöhe von 2,5 Metern auf.

Der große Vorteil dieses Hauses ist die Nähe zu Groß-Enzersdorf, welches nur 6,5 km entfernt ist. Zudem liegt das Haus in unmittelbarer Nähe zu einem Kindergarten, Tennisplatz und Freibad.

Wenn Sie also ein modernes Einfamilienhaus in einer hervorragenden Lage suchen, sollten Sie sich dieses Haus unbedingt anschauen. Es bietet alles, was Sie sich wünschen, so ist die

Luftwärmepumpe neu, die Fenster, Türen, Klima- und Alarmanlage sind auf neuestem Stand. Ebenso ist eine Wasserenthärtungsanlage und eine Solaranlage für das Warmwasser inkludiert.

Nach Absprache können einige Möbelstücke übernommen werden.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 699 11005309

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <4.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <4.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**
Bank <5.000m
Post <5.000m
Polizei <5.000m
Geldautomat <5.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap