EXPOSÈ

LUX WOHNBAU
Häuser fürs Leben

Wir errichten in Enzersfeld in einer TOP-Lage zwei energieeffiziente LUX-Häuser in ökologischer Bauweise mit modernster Heiz- und Kühltechnik



Visualisierung, Symbolbild. Pool, Pergola, Bepflanzung und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

2202 Enzersfeld im Weinviertel, Chimanistraße 20, Haus 1 und Haus 2

Details

Objektart	Einfamilienhaus
Vermarktungsart	Kauf
Marklerprovison	provisionsfrei
Kaufpreis schlüsselfertig	**€ 659.000,-**

Wohnnutzfläche	**147 m2**
Grundstücksfläche	**400 m2**
HWB	31,2kWh/m2a
Endenergiebedarf	18,3kWh/m2a
Baubeginn	2027
Fertigstellung	2027

Lux Wohnbau GmbH
Lisseeweg 23,1210 Wien
Ihr Ansprechpartner: Ing. Christian Steiner
Mobile: +436763114710
E-Mail: office@luxwohnbau.at
Web: www.luxwohnbau.at

Beschreibung

Das moderne LUX-Haus verbindet, eine ökologische Bauweise, inklusive einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion mittels Fußbodenheizung, zu einem echten Wohlfühl-Zuhause mit niedrigen Energiekosten (HWB 31,2 kWh/m²a).

Das große Einfamilienhaus mit 4 Schlafzimmern und den großzügigen Raumhöhen im OG, mit einer sonnigen Terrasse und einem geräumigen Garten, in einer der besten Wohngegenden von Enzersfeld, machen es zum idealen Familienhaus im Grünen.

Kaufpreis Haus schlüsselfertig € 659.000,-

Erdgeschoß: 74,58 m² mit Terrasse 15,0 m², 2 KFZ-Stellpllätze
Obergeschoß: 72,10 m²
Wohnnutzfläche: 146,68 m²

Die Raumhöhe im Erdgeschoß beträgt ca. 2,50 m. Im Obergeschoß verläuft sie von 2,40 m bis zu 3,20 m und verleiht der oberen Etage eine luftige Atmosphäre.

Das durchdachte Wohnkonzept mit großzügigem Platzangebot auf zwei Etagen bietet eine hohe Wohnqualität.

Über den Vorraum erreichen Sie die Diele mit der Stiege (Abstellraum unter Stiege), das Bad/WC mit Dusche, den Technikraum und das große Wohnzimmer mit offener Küche.

Im Erdgeschoß gibt es außerdem ein Zimmer, das sich als Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

Der große Wohnraum, kombiniert mit Küchen- und Essbereich, ist der Lebensmittelpunkt des Hauses.

Die Fenster und die Hebeschiebetüre beim Essplatz geben einen schönen Blick in den Garten.

Die dreifach verglasten Fensterfronten und die Schiebetüre auf die Terrasse unterstreichen die moderne Bauausführung.

Im Obergeschoß gibt es drei Schlafzimmer und einen Schrankraum, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein eigenes WC. Die Galerie verbindet alle Räume.

Das Gesamtpaket wird abgerundet von zwei Stellplätzen direkt am Haus, der Terrasse und dem geräumigen Garten.

Die Beheizung und Kühlung des gesamten Hauses erfolgt mittels Fußbodenheizung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Änderungswünsche können während der Bauphase teilweise noch berücksichtigt werden.

Bauqualität und Energieeffizienz

Holzriegelbau: natürlich, präzise, nachhaltig

Die beiden LUX Häuser werden in energiesparender Holzriegelbauweise, in Niedrigenergiehausstandard, errichtet.
Holz ist ein nachwachsender Baustoff und sorgt für ein angenehmes, natürliches Raumklima.

Durchdachter Wandaufbau

Die Wände sind mit Holzfaser- und Zellulosedämmung gedämmt. Beides sind ökologische Materialien mit sehr guten Dämmwerten.
Eine eigene Installationsebene führt die Leitungen innen an der Dämmschicht vorbei, die Gebäudehülle bleibt dadurch dicht und ungestört.
So bleibt die Wärme im Winter im Haus und die Hitze im Sommer draußen.

Hochwertige Fenster und Türen

Die Kunststofffenster haben eine 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung und elektrische Rollläden mit Funkfernbedienung. Die Eingangstüre ist eine ALU Sicherheitstüre.
Die große Hebeschiebetüre zur Terrasse bringt viel Licht ins Haus, ohne die Energiebilanz zu belasten.

Heizen mit Umweltwärme

Beide Geschoße können über eine Fußbodenheizung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant aroTherm) geheizt und gekühlt werden.

Die Wärmepumpe nutzt die Energie der Außenluft.
Die Fußbodenheizung gibt eine gleichmäßige, angenehme Strahlungswärme ab und braucht nur niedrige Vorlauftemperaturen.

Die Kennzahlen

- Heizwärmebedarf (HWB): 31,2 kWh/m²a
- Endenergiebedarf: 18,3 kWh/m²a

Diese Werte bedeuten niedrige laufende Betriebskosten über viele Jahre.

Bereit für die Zukunft

Das Haus ist für eine Photovoltaikanlage vorbereitet, ein Stromkreis für eine E-Ladestation ist bereits vorgesehen. Mit eigenem Sonnenstrom lassen sich Wärmepumpe und Elektroauto zu einem großen Teil selbst versorgen.

Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant aroTherm) in Erdgeschoß und Obergeschoß
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, elektrische Rollläden mit Funkfernbedienung
- Große Hebeschiebetüre zur Terrasse
- Energiesparende Holzriegel-Elementbauweise mit Holzfaser- und Zellulosedämmung und einer extra Installationsebene
- Fertigparkett Bauwerk „Triopark Eiche Farina“ im Obergeschoß, Fliesen 60 x 60 cm im Wohn- und Nassbereich
- Gesattelte Wangenstiege mit Parkettbelag und Holzhandlauf
- Stabilzaun mit Gartentüre
- Vorbereitung für Photovoltaik, Stromkreis für KFZ-Ladestation, Satanlage

Lage

Enzersfeld im Weinviertel liegt östlich von Korneuburg und nördlich von Wien, in der Kleinregion „10 vor Wien“. Sie wohnen ruhig im Grünen und sind trotzdem rasch in Wien und Korneuburg.

Über die Anschlussstelle Hagenbrunn/Enzersfeld der Wiener Außenring Schnellstraße S1 und die Donauufer-Autobahn A22 sind Wien und die Nachbargemeinden gut angebunden.

Korneuburg und der Wiener Stadtrand sind mit dem Auto in rund 10 Minuten erreichbar.

Die Buslinie 228 fährt vom Bahnhof Wien-Floridsdorf direkt nach Enzersfeld (ca. 25 Minuten), außerdem besteht eine Busverbindung zum Bahnhof Korneuburg.

Im Ort gibt es Kindergarten und Volksschule mit Nachmittagsbetreuung, Postpartner, Bank und einen Landgasthof.

Ärzte und Apotheke finden Sie in den Nachbargemeinden Hagenbrunn, Bisamberg und Gerasdorf, jeweils in rund 5 bis 10 Minuten erreichbar.

Für den größeren Einkauf liegt das G3 Shopping Resort Gerasdorf nur wenige Autominuten entfernt, mit rund 130 Geschäften eines der größten Einkaufszentren Österreichs. Dort finden Sie Mode, Elektronik, Drogerie, Sport und Wohnbedarf, unter anderem Billa Plus, dm, Media Markt, H&M und Primark.

Supermärkte und Diskonter für den täglichen Bedarf gibt es in den Nachbargemeinden Hagenbrunn, Bisamberg und Gerasdorf.

In Korneuburg lädt die Innenstadt rund um den Hauptplatz mit Fachgeschäften, Cafés und Gastronomie zum Bummeln ein. Frische Produkte direkt vom Erzeuger, vom Weinviertler Wein bis zu Obst und Gemüse, bekommen Sie bei Ab-Hof-Verkäufern in der Region.

Die naturnahe Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Erholung im Weinviertel.

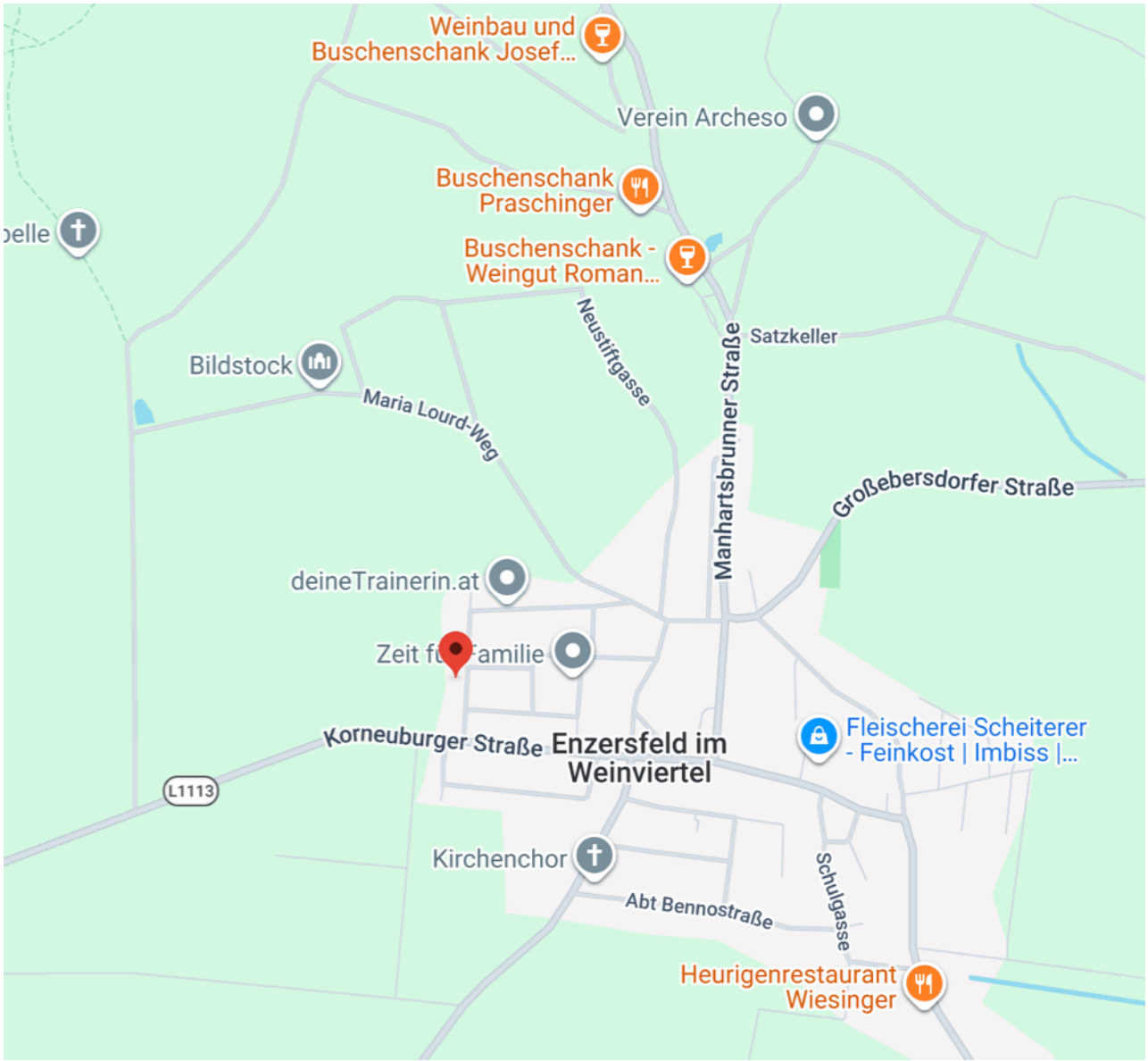
Sonstige Angaben

Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

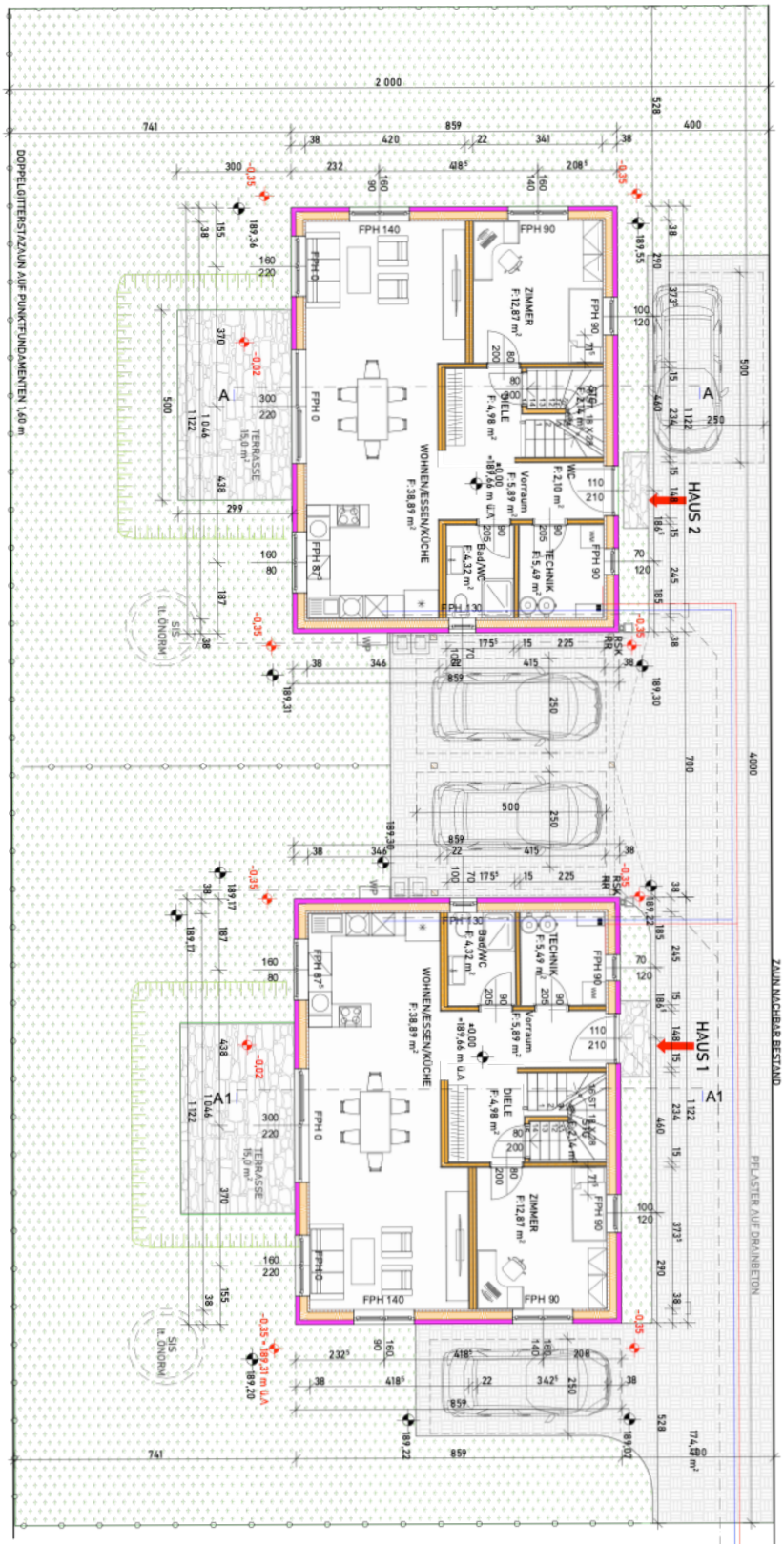
1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch

1,5 % Kaufvertragserrichtung Notar inkl. 20 % USt und Barauslagen

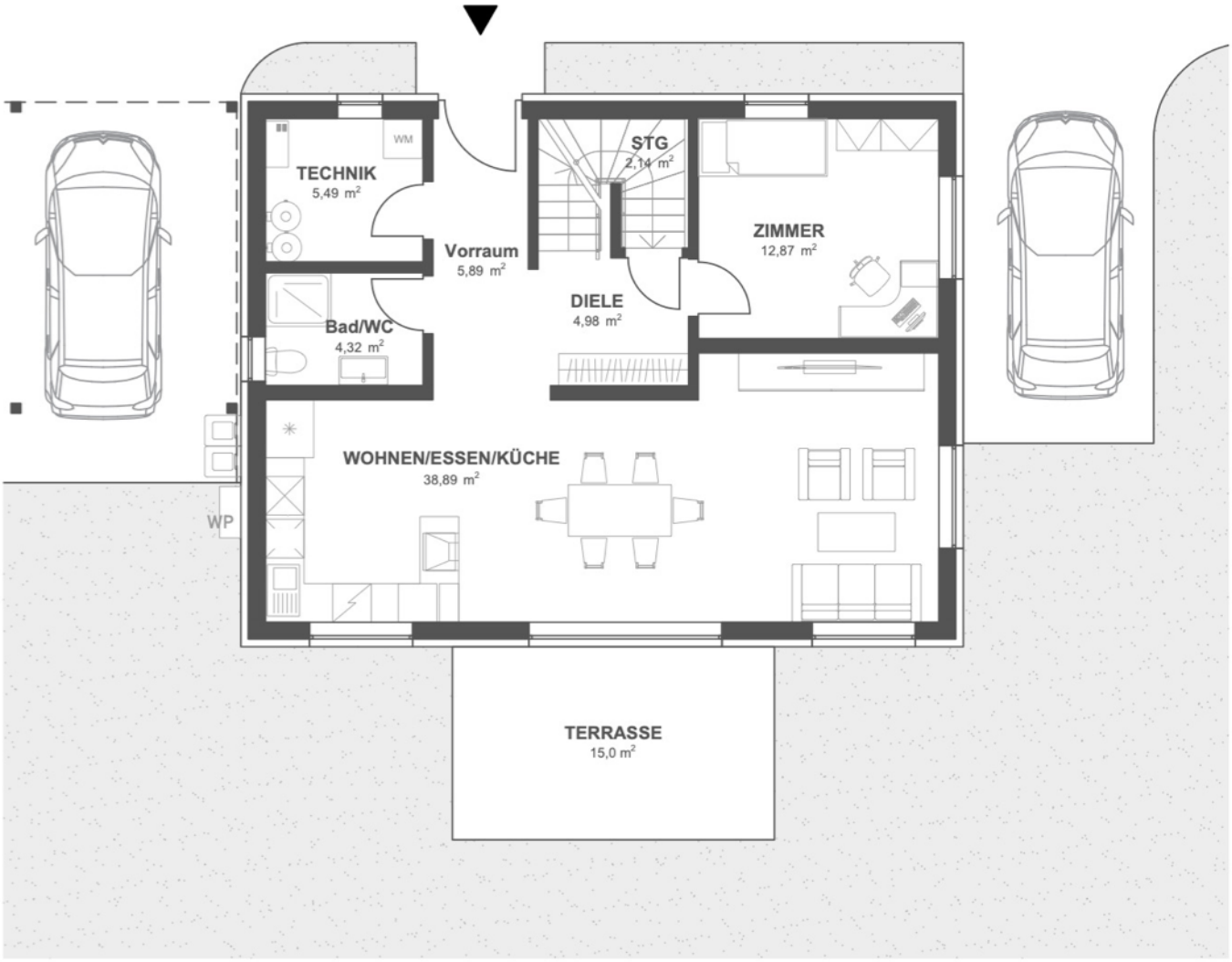


Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

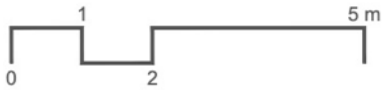


Chimanistraße 20, Haus 1 und Haus 2

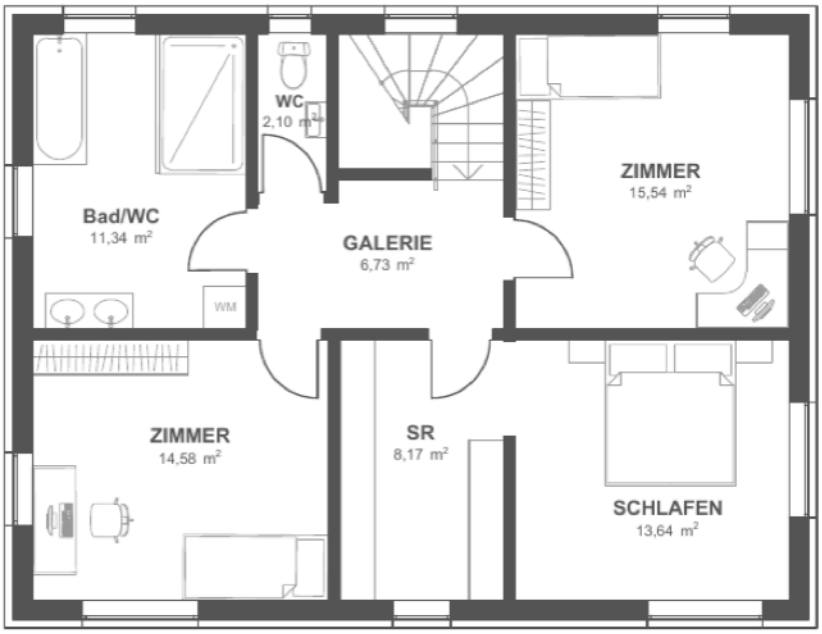


HAUS 1 | Erdgeschoss
Symbolbild

1:100



NORDEN

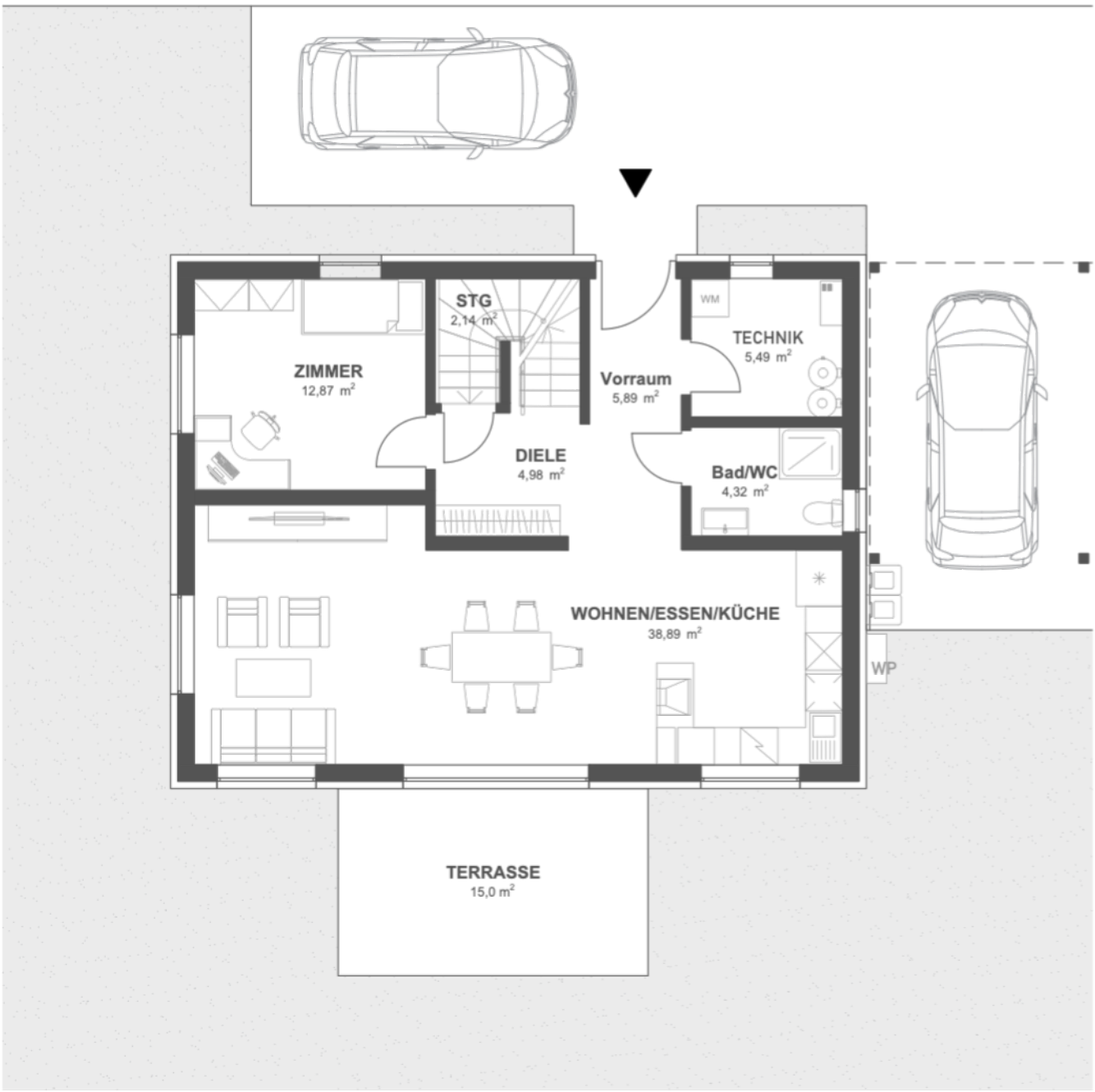


HAUS 1 | Obergeschoss
Symbolbild

1:100





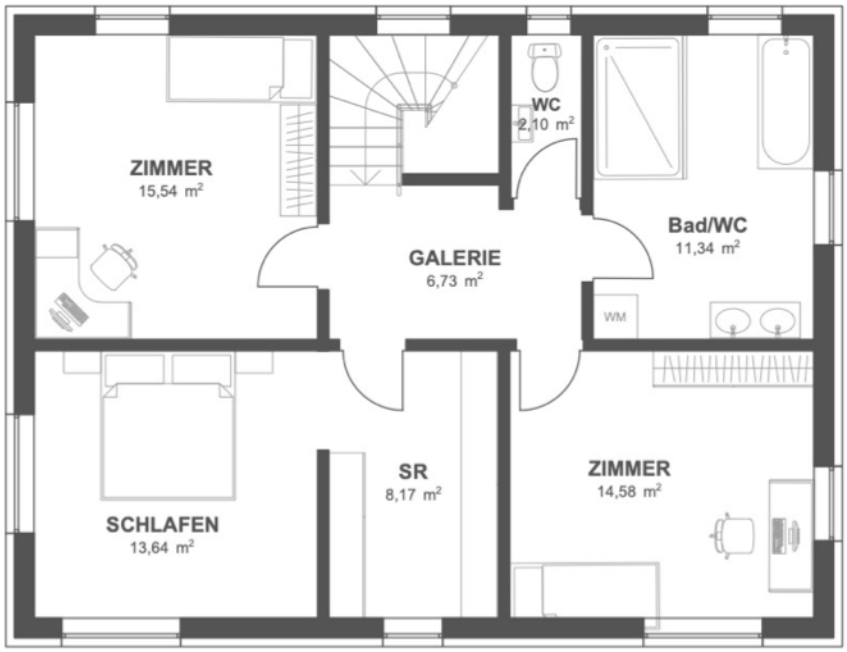


HAUS 2 | Erdgeschoss
Symbolbild

1:100

0 1 2 5 m

NORDEN



HAUS 2 | Obergeschoss
Symbolbild

1:100

0 1 2 5 m

NORDEN

Lux Wohnbau GmbH
Lisseeweg 23,1210 Wien

Ihr Ansprechpartner: Ing. Christian Steiner
Mobile: +436763114710

E-Mail: office@luxwohnbau.at
Web: www.luxwohnbau.at