

**Enzesfeld bei Baden / Nähe A2 clevere Option! 6 Zimmer  
plus Wintergarten und über 2000 m<sup>2</sup> Baugrund! mit  
malerischer Weitsicht**



**Objektnummer: 247469561**

**Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	110,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Margit Gludovatz**

Sonnenteam Immobilien  
Johann Strauß-Gasse 6  
2542 Kottingbrunn

H +43 664 916 56 57













## Objektbeschreibung

Großes Haus in Enzesfeld

Grundgröße 2064 m<sup>2</sup> - teilbar!

Wohnfläche rd. 169 m<sup>2</sup> plus rd. 30 m<sup>2</sup> Wintergarten

6 Zimmer

Küche

Vorraum

Bad, Dusche, 2 WC

1 Wintergarten

Teilkeller

Ölzentralheizung und Kachelofen

Gartengeräteschuppen mit rd. 32,5 m<sup>2</sup> (2 Räume)

Enzesfeld ist ein idyllischer Ort im Süden Wiens.

Hier steht ein Haus Bj. ca. 1960 mit einem großen, schönen Wintergarten.

Das Haus strahlt einen charmanten und einladenden Charakter aus.

Immer wieder wurden Renovierungen und Erneuerungen durchgeführt, darunter der Austausch der Fenster, die Installation einer Wärmedämmung und die Erneuerung des Dachs, Kaminsanierung usw.

Das Haus bietet viel Platz und besteht aus 6 Zimmern, die großzügig geschnitten sind.

Der Wintergarten ist ein besonderes Highlight, der das ganze Jahr über einen herrlichen Blick auf den Garten ermöglicht.

Der Garten selbst erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2064 m<sup>2</sup> und bietet eine beeindruckende Weitsicht.

Hier können Sie die Natur genießen, entspannen und Ihre Freizeit im Freien verbringen.

Beheizt wird mit einer Ölzentralheizung und einem heimeligen Kachelofen.

Insgesamt ist das Haus in Enzesfeld mit dem großen Wintergarten, dem schönen Garten und der herrlichen Weitsicht ein Ort voller Potenzial und bietet die Möglichkeit, ein komfortables und malerisches Zuhause zu schaffen.

Es besteht die Möglichkeit den Grund zu teilen. Damit haben Sie später einen Bauplatz in Reserve für Kinder oder als "grünes Sparbuch"

Entfernung Autobahnauffahrt A2 Leobersdorf - 7 Minuten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap