

**EINMALIG für GROSSFAMILIEN \*\* AUSBAUOBJEKT plus  
GRÜNLAND \*\* Bezirk BADEN**



Haus Frontansicht - rechts

**Objektnummer: 118**

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,  
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	3.212,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Kurt Mach**

Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH  
Gatterholzgasse 14 Top 11  
1120 Wien

T +43 676 672 78 28

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





 **CHALET & MORE**  
Immobilien | Management | Consulting



 **CHALET & MORE**  
Immobilien | Management | Consulting



 **CHALET & MORE**  
Immobilien | Management | Consulting



Immobilien | Management | Consulting

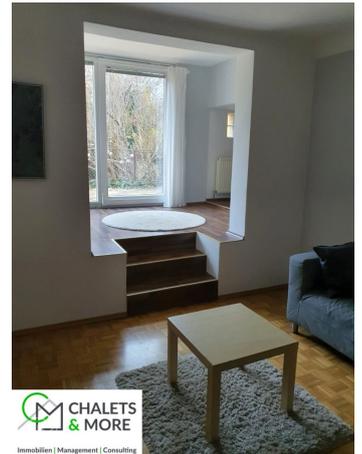
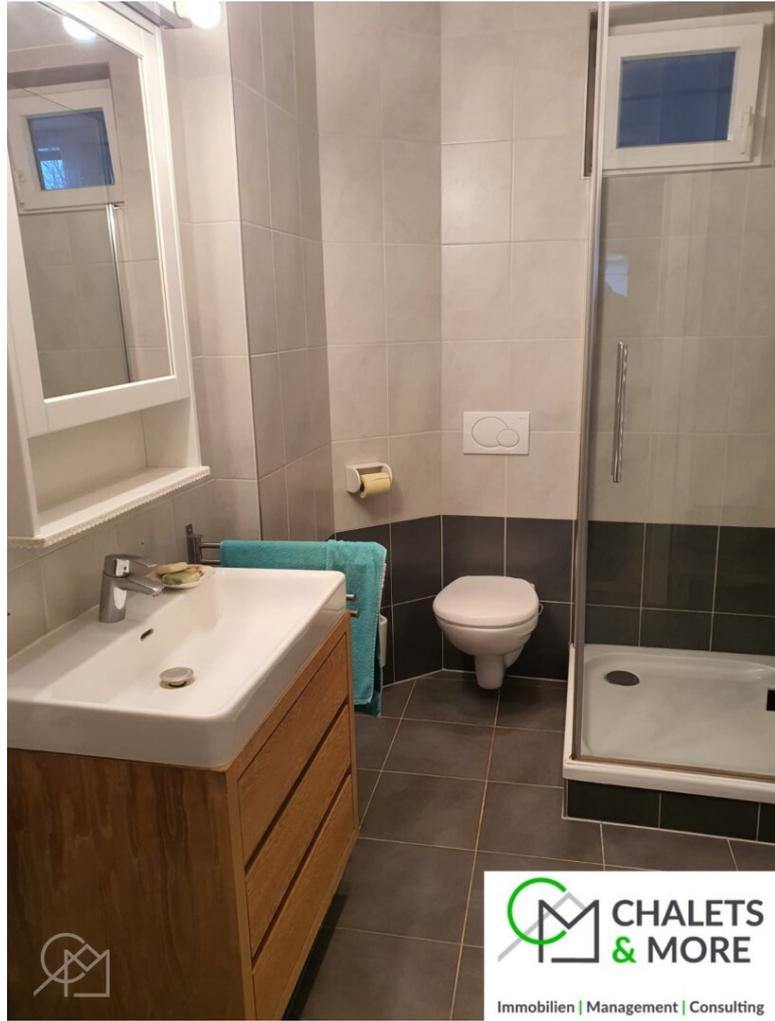


Immobilien | Management | Consulting



Immobilien | Management | Consulting







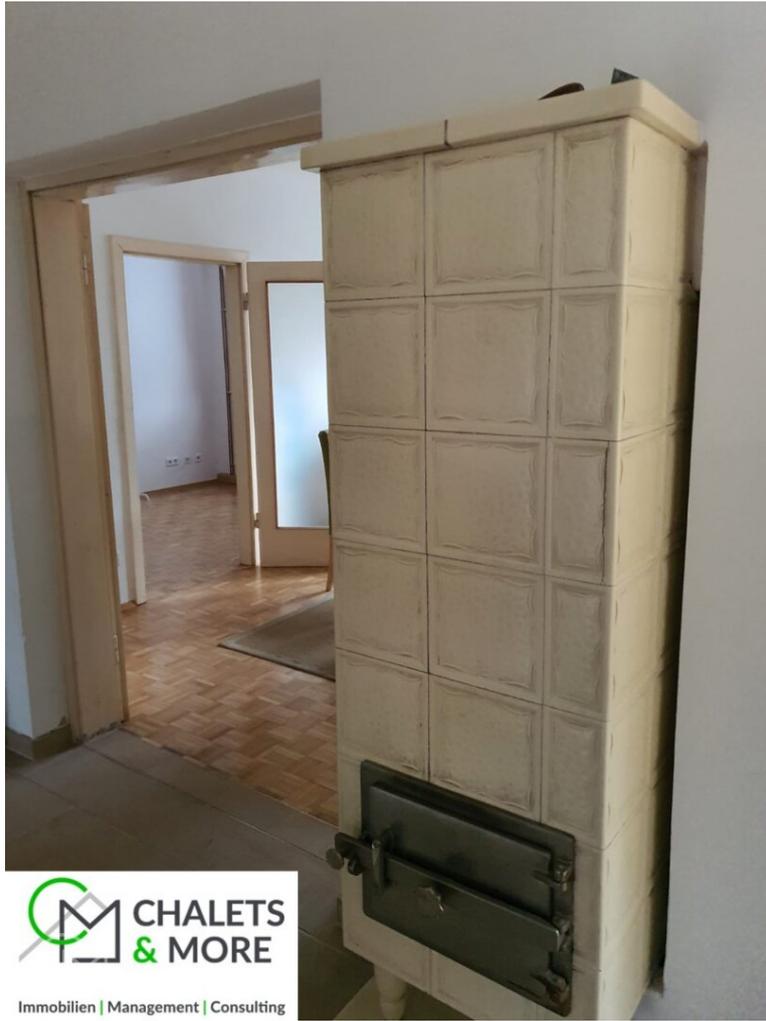
**CHALET'S & MORE**  
Immobilien | Management | Consulting



**CHALET'S & MORE**  
Immobilien | Management | Consulting



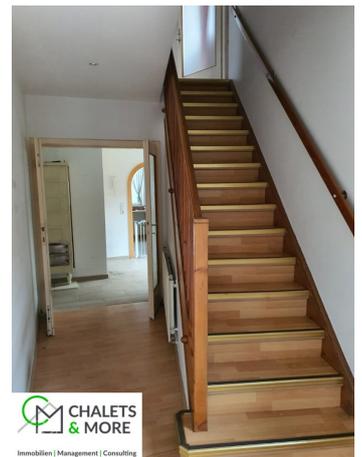
**CHALET'S & MORE**  
Immobilien | Management | Consulting



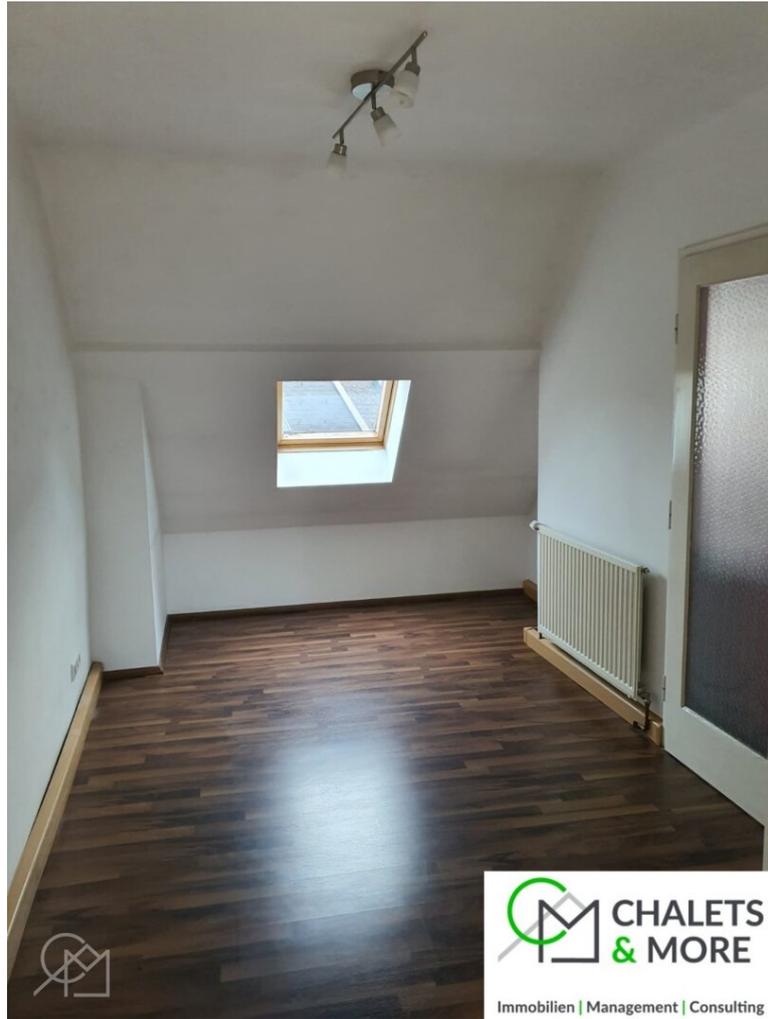
 **CHALET & MORE**  
Immobilien | Management | Consulting

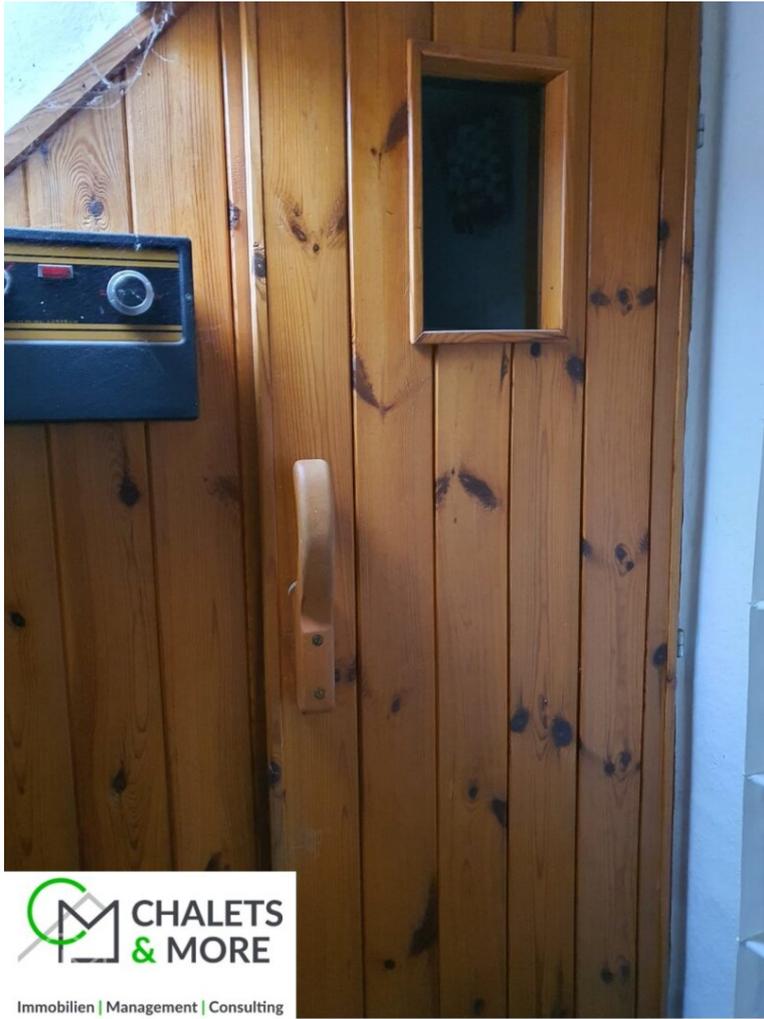


 **CHALET & MORE**  
Immobilien | Management | Consulting



 **CHALET & MORE**  
Immobilien | Management | Consulting

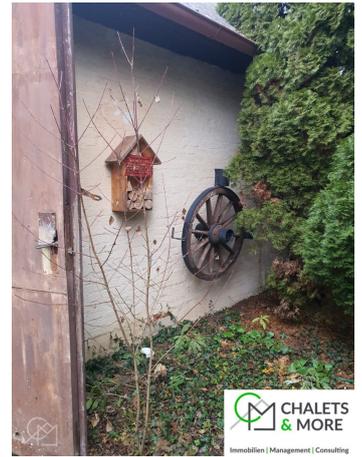




 **CHALET  
& MORE**  
Immobilien | Management | Consulting



 **CHALET  
& MORE**  
Immobilien | Management | Consulting



 **CHALET  
& MORE**  
Immobilien | Management | Consulting



 **CHALET  
& MORE**

Immobilien | Management | Consulting



 **CHALET  
& MORE**

Immobilien | Management | Consulting



 **CHALET  
& MORE**

Immobilien | Management | Consulting

## Objektbeschreibung

### **Großes Grundstück mit 3-4 bestandsfreien WOHNEINHEITEN mit DG-Ausbaumöglichkeit und landwirtschaftlicher Nutzfläche mit vielseitigem Nutzungspotenzial!**

**Hier finden Sie IHR Ein-/Zweifamilienhaus + 2 sanierte Einlegerwohnungen mit insg. 8 Zimmer und 4 Bäder - auch für Ausbau PLUS Grünland für LANDWIRTSCHAFT mit total 4001 m<sup>2</sup> - Nähe Zentrum und Bahnhof.**

Die beiden geschmackvoll sanierten Wohngebäude bestehen aus einem 1-stöckigem Ein-/Zweifamilienhaus (Keller, EG, OG) und aus 2 ebenerdigen Einlegerwohnungen mit insgesamt ca. 3-4 bestandsfreien Wohneinheiten!

Diese Immobilie mit seinen verschiedenartigen Wohneinheiten ist für eine vielseitige Nutzung geeignet, für einen Dachgeschoßausbau und Umbauten.

***Interessant für Großfamilien mit Nutzung ODER Verpachtung der landwirtschaftlichen Flächen.***

**Grundstücksfläche 1: 1911 m<sup>2</sup>**

Baufläche Gebäude: 570 m<sup>2</sup>

Baufläche Nebengebäude: 219 m<sup>2</sup>

Bauflächen gesamt: 789 m<sup>2</sup>

Gärten: 1122 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche 2: 2090 m<sup>2</sup> mit lw Nutzung**

**GESAMT: 4001 m<sup>2</sup>**

### **Aufteilung/Ausstattung/Details**

Die straßenseitige Zufahrt durch das mittig liegende Einfahrtstor führt zu den Wohneinheiten:

- auf der rechten Seite zum 1-stöckigem Einfamilienhaus und

- auf der linken Seite zu den Einlegerwohnungen und einer Werkstatt

sowie durch den Hof durch zu einer großen Scheune, zum dahinter liegenden Garten und zu landwirtschaftlich genutzten Grundflächen.

**Wohnhauseinheit 1** (links): bungalowartig mit Satteldach

EG: Eingänge hofseitig

- 2 Einlegerwohnungen nebeneinander

- 1 Werkstatt

- Garage

*DG: ausbaubar!*

*Ausstattung & Details:*

4 Zimmer

2 Bäder mit Dusche/WC

Gas-Zentralheizung + Fußbodenheizung

Kunststofffenster

Einbau-Wohnküchen

saniert (Böden, Fenster, Wände, Bäder, Küchen, ...)

tlw. möbliert

**Wohnhauseinheit 2** (rechts): Einfamilienhaus mit Satteldach

Eingang auf Rückseite im Hof

EG:

1 Wohnzimmer mit Ausgang zur hofseitigen Terrasse

1 Esszimmer

1 Schlafzimmer

1 Bad/WC

1 Vorraum mit Holztreppe ins OG und Abgang zum Keller

OG:

1 Wohn-/Schlafzimmer mit Ausgang zur Terrasse

1 Bad/WC

1 Sauna

Keller:

Heizung und Lagerräumlichkeiten

*DG: ausbaubar*

*Ausstattung & Details:*

4 Zimmer

2 Bäder mit WC (1x Badewanne + WC, 1 x Dusche + WC)

2 Terrassen (1x im EG, 1x im OG)

Gas-Zentralheizung + Kaminöfen + offener Kamin

Kunststofffenster

Einbauküche

saniert (Böden, Fenster, Wände, Bäder, Küche, ...)

tlw. möbliert

Klappe hofseitig im EG in den Keller (zum Befüllen)

**Scheune** hinten im Hof:

Ziegelwände und Satteldach

AUSBAUBAR!

**ALLGEMEINES:**

Auf dem Grundstück gibt es die Möglichkeit für Stellplätze.

Die Immobilie befindet sich in einem guten und gepflegten Allgemeinzustand.

Hof gepflastert

Garten hinter dem Haus und Grünflächen hinter der Scheune

**Bauklasse I +II , 40% flächenmäßige Verbauungsdichte**

**Highlights der Immobilie**

- Immobilie saniert mit Nutzungspotenzial
- Bestandsfrei
- Geeignet für DG-Ausbau
- Beste Eignung für Großfamilien
- Großer Garten mit Grünflächen und Bäumen
- PLUS landwirtschaftlich nutzbare Flächen (Wiesen, Äcker, Weiden)
- Privatzufahrt
- Stellplätze und Garagen am Grundstück
- Gute Anbindung mit Bus/Bahn und Auto

- Zentrale Ortslage mit Infrastruktur

## Lage & Infrastruktur

Diese vielseitig nutzbare Immobilie befindet sich zentrumsnahe in der geschichtsträchtigen Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn im Bezirk Baden.

Gelegen an der Triesting bietet diese naturnahe Doppel-Gemeinde schöne Urlaubs- und Ausflugsmöglichkeiten. Das größtenteils unter Naturschutz stehende Symposionsgelände Lindabrunn – mit mystischem Steinskulpturen-Park direkt neben dem Steinbruch – bietet fantastische Ausblicke.

Sehenswert sind die wunderschönen Kirchen sowie das in Privatbesitz befindliche märchenhafte Schloss Enzesfeld, eine ursprünglich von Wasser umgebene Burg aus dem 12. Jahrhundert.

Diese walddreiche Landschaft bietet zahlreiche Routen für Wanderer sowie mehrere Mountainbike-Strecken, wie der Hohe-Wand- und der Triesting-Gölsental-Radweg.

Der Golfclub Enzesfeld mit seinem 18 Loch Championship Golf Course gilt als einer der ältesten und schönsten seiner Art.

Die lokalen Weinbauern und Weingüter verwöhnen mit Schmankerln aus eigener Erzeugung und mit einem hervorragenden Weinangebot.

**Infrastruktur** und **Einkaufsmöglichkeiten** sind alle in der Nähe vorhanden.

Gute Verkehrsanbindung: Südautobahn Abfahrt Leobersdorf, öffentliche Bahnanbindung mit Bahnhof Enzesfeld-Lindabrunn und Bushaltestellen der Buslinien 312, 313, 325.

-----  
**Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.**

*Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Das Anbot ist unverbindlich und freibleibend.*

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht und Aufforderung noch nicht übergeben; der Energieausweis wird nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap