

Mehr als ein Zuhause – Exklusives Anwesen mit Gartencharme



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektnummer: 8230/107

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Andlersdorf
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	234,25 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	2.373,00 m ²
Keller:	125,21 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	470.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verena Brabec

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

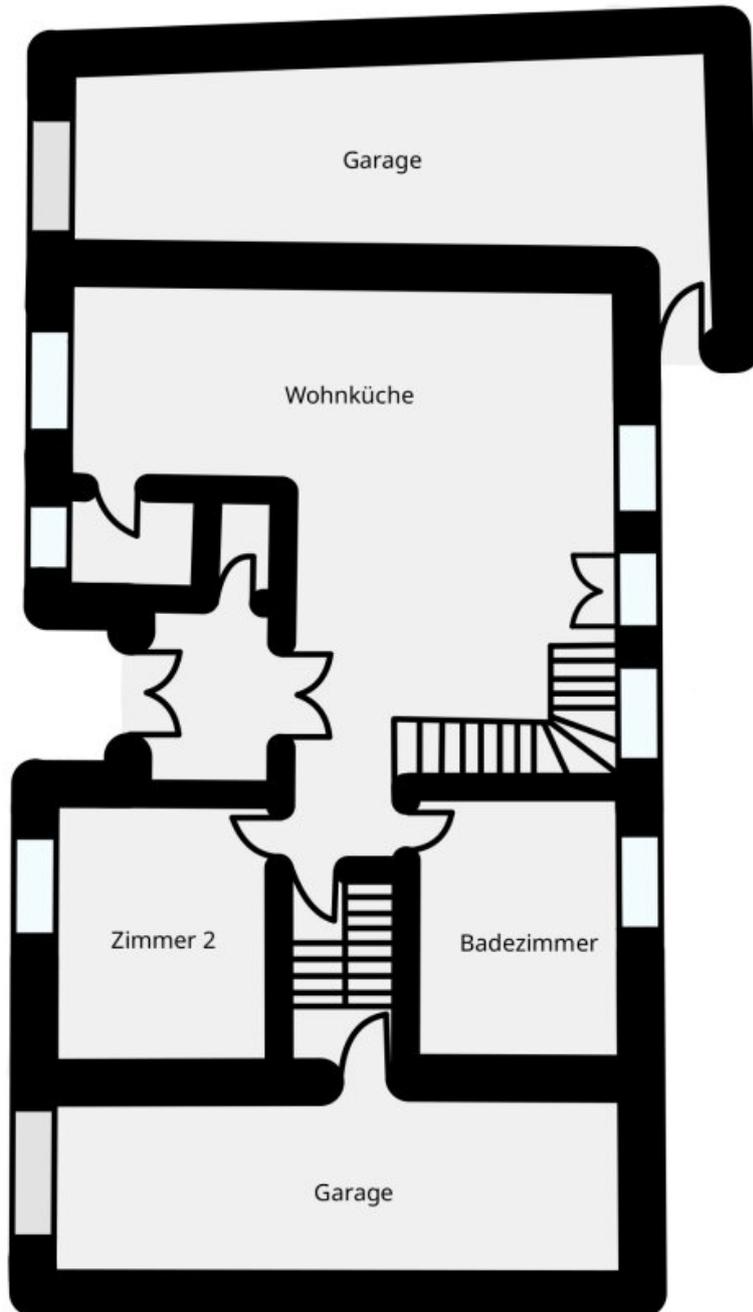




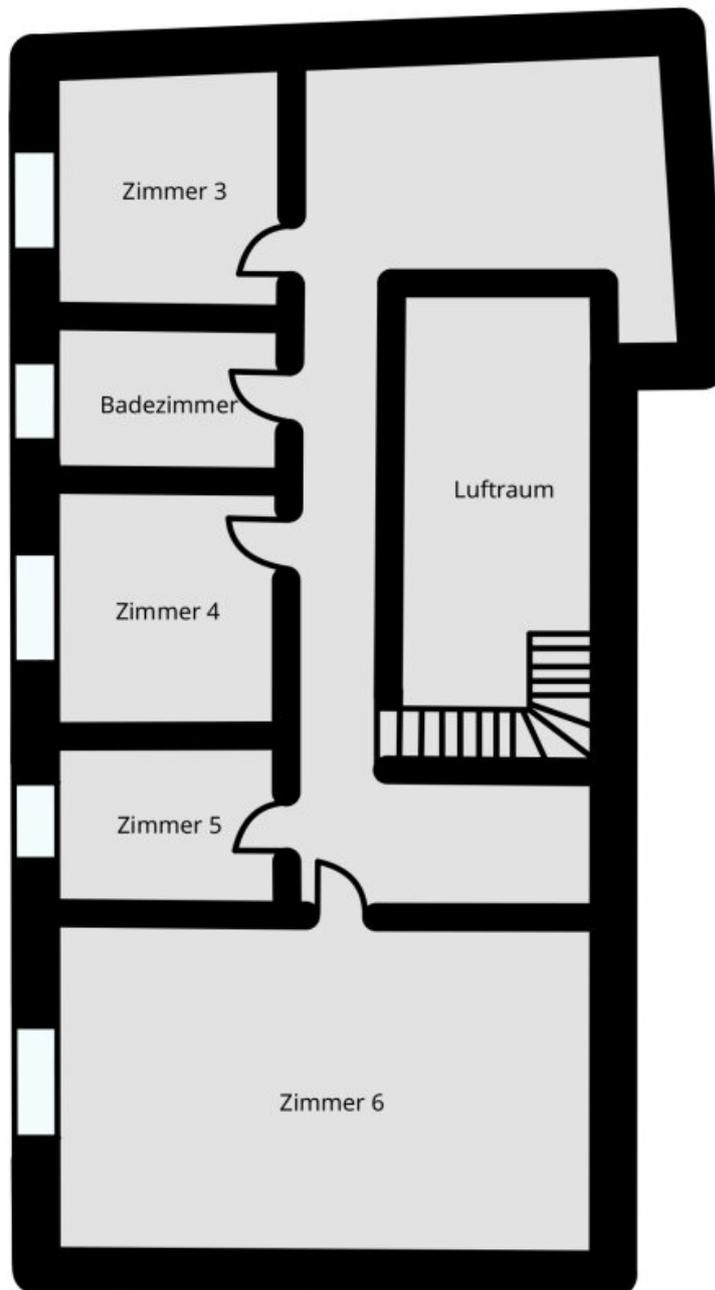




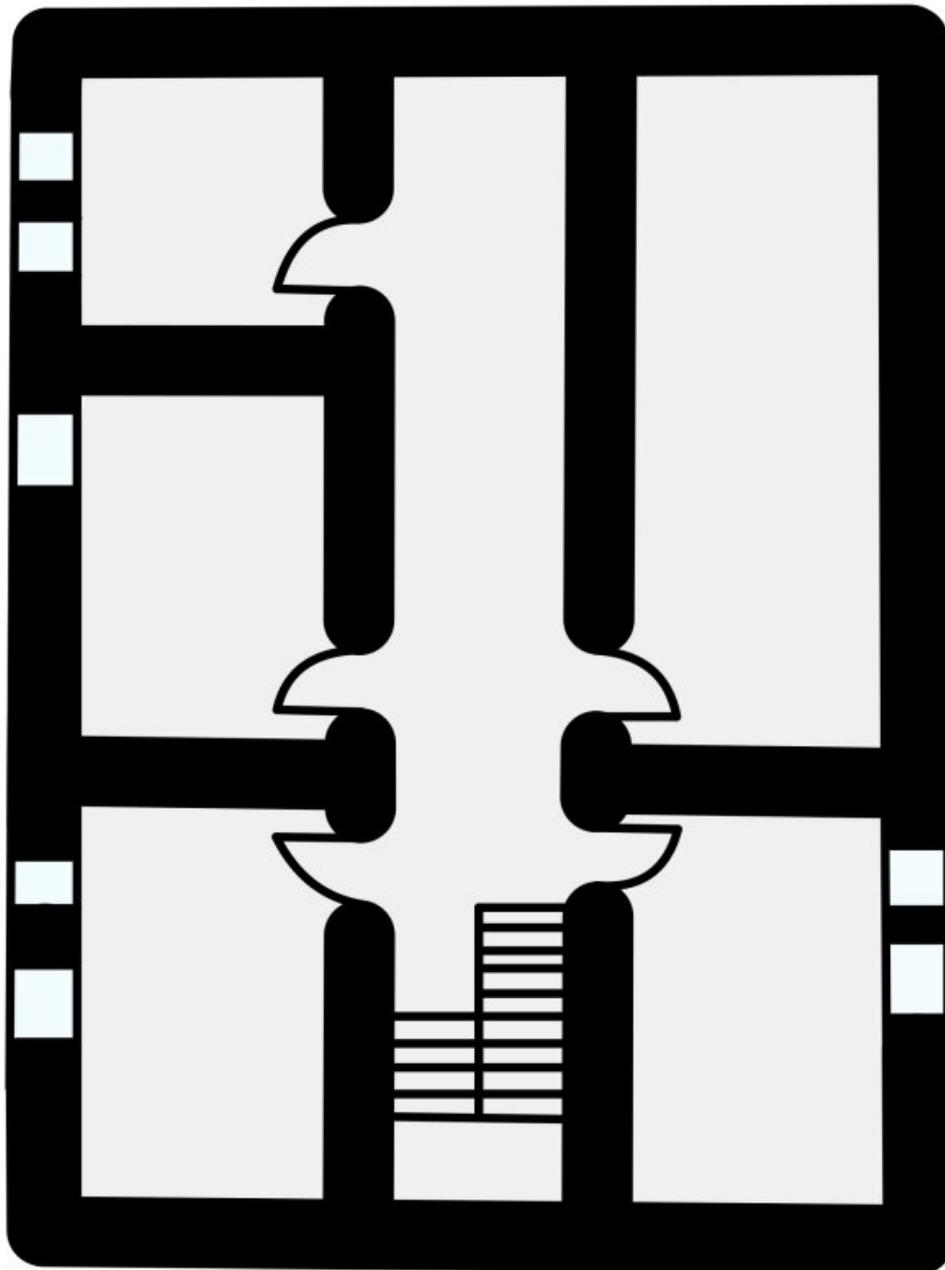
Erdgeschoss



Obergeschoss



Keller



Objektbeschreibung

Modernes Wohnrefugium mit großem Garten – Vielfältiges Potenzial in idyllischer Lage von Andlersdorf

Inmitten der charmanten Gemeinde Andlersdorf in Niederösterreich eröffnet sich Ihnen mit diesem modernen Einfamilienhaus ein außergewöhnliches Anwesen, das sowohl Familien als auch Investoren anspricht. Auf rund 234 m² Wohnfläche vereint sich zeitgemäßer Wohnkomfort mit großzügigem Freiraum und weitreichendem Entwicklungspotenzial – eingebettet in ruhiger, naturnaher Umgebung und dennoch infrastrukturell bestens angebunden.

Raum für Leben, Freizeit und neue Ideen

Das 2010 erbaute Haus begeistert durch seine durchdachte Raumaufteilung mit 6 hellen Zimmern, darunter eine großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche – der ideale Mittelpunkt für Familie, Freunde und gesellige Abende. Zwei komfortable Tageslichtbäder sorgen für ein helles, freundliches Ambiente. Die Fußbodenheizung schafft ganzjährig wohlige Wärme und ein behagliches Wohngefühl.

Das wahre Herzstück des Anwesens ist jedoch der große, liebevoll gepflegte Garten – eine grüne Oase mit unzähligen Nutzungsmöglichkeiten: Spielbereich für Kinder, Rückzugsort für Erholungssuchende, oder als stilvolle Kulisse für entspannte Sommerabende und Feiern unter freiem Himmel.

Vielseitige Nebengebäude – noch mehr Raum für Ihre Ideen

Zwei zusätzliche Gebäude erweitern das Nutzungsspektrum enorm:

- Ein Nebengebäude wurde charmant zu einer Bar umgestaltet – ideal für Hobby, Gäste oder private Rückzugsräume.
- Das zweite Gebäude befindet sich aktuell im Rohzustand und wartet auf Ihre persönliche Vision – sei es als Atelier, Büro, Gästehaus oder Werkstatt.

Ein weiteres Plus: Aufgrund der Grundstücksgröße und Lage besteht auch die Möglichkeit, einen Stall oder ähnliche Nebengebäude zu errichten – ideal für Tierhaltung, Hobbylandwirtschaft oder kreative Nutzungskonzepte.

Das gesamte Grundstück eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – und bietet damit auch für Bauträger oder projektorientierte Käufer ein spannendes Entwicklungsszenario: Ob Erweiterung des bestehenden Wohnraums, Mehrgenerationenwohnen, alternative Bebauung oder private Tierhaltung – hier ist fast alles denkbar.

Highlights im Überblick

- Rund 234 m² Wohnfläche auf 6 großzügig geschnittene Zimmer
- Großer Garten mit vielseitigem Nutzungspotenzial
- Moderne Wohnküche mit viel Licht und Platz
- Zwei Tageslichtbäder, Badewanne & Dusche
- Zwei Nebengebäude, eines davon als Bar ausgebaut
- Doppelgarage, Terrasse, Fußbodenheizung
- Möglichkeit zur Errichtung eines Stalls oder weiterer Gebäude
- Ruhige Lage, dennoch gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Attraktiv auch für Bauträger oder kreative Wohnprojekte

Lage & Anbindung

Andlersdorf vereint ländliche Ruhe mit urbaner Nähe: Die angrenzende Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf bietet sämtliche Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Freizeitangebote.

Mit dem Auto oder öffentlichen Verkehr erreichen Sie Wien und andere Ballungsräume bequem – ideal für Pendler oder Familien mit Anspruch an gute Infrastruktur.

Ihr neues Kapitel beginnt hier

Ob Sie ein Zuhause mit viel Platz und Freiraum suchen oder das Potenzial für ein zukunftsweisendes Projekt erkennen – dieses Anwesen bietet beides. Lassen Sie sich vom Charme der Immobilie und den Möglichkeiten des Grundstücks überzeugen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – und entdecken Sie das volle Potenzial dieses besonderen Hauses!

Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.000m

Schule <4.500m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap