

## Leben im Schlossviertel von Maria Enzersdorf



KI-bearbeitet

**Objektnummer: 8359/260**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dominik Heil**

HAPPYIMMO GmbH  
Maria Theresien-Gasse 6/9  
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982

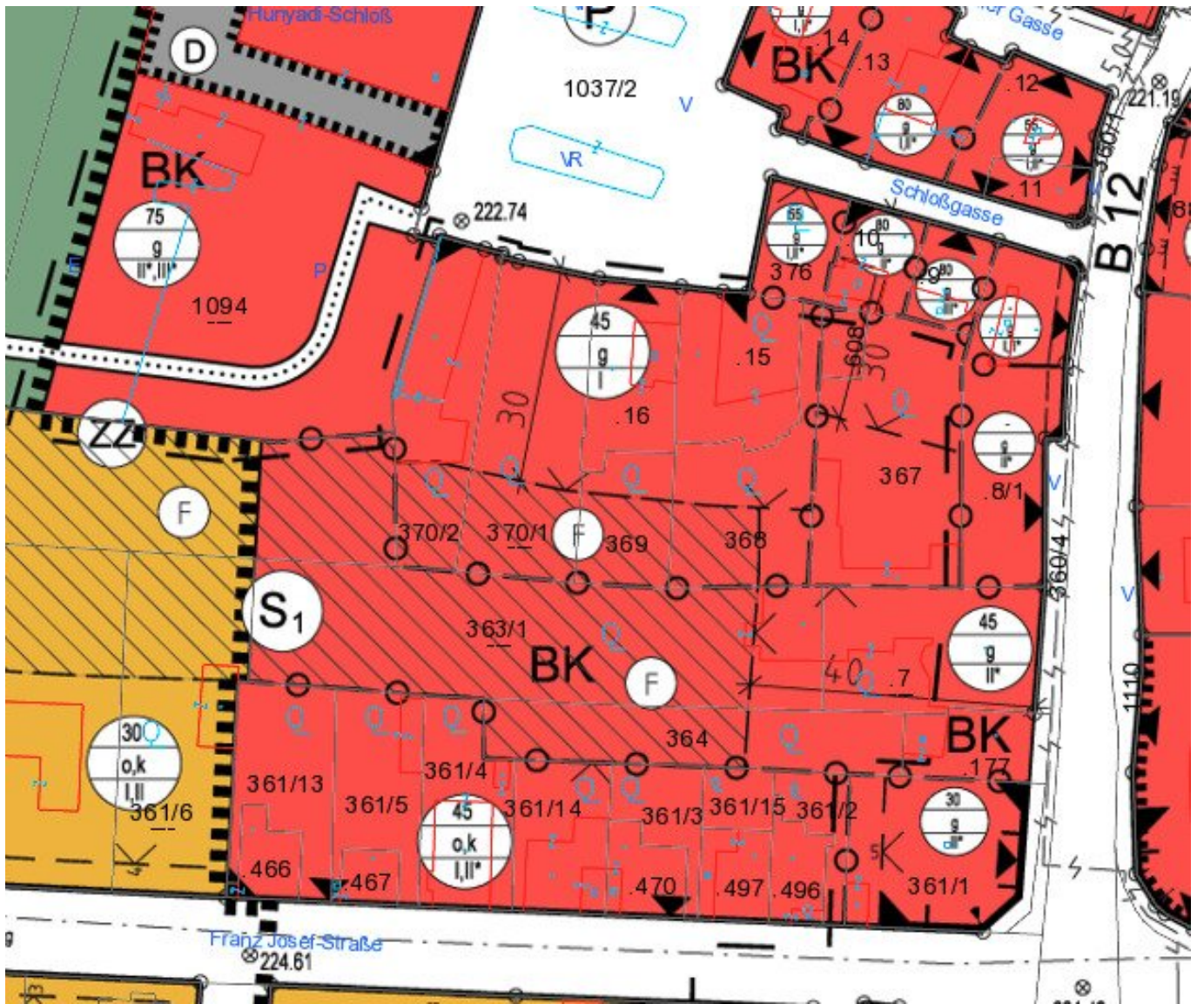
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

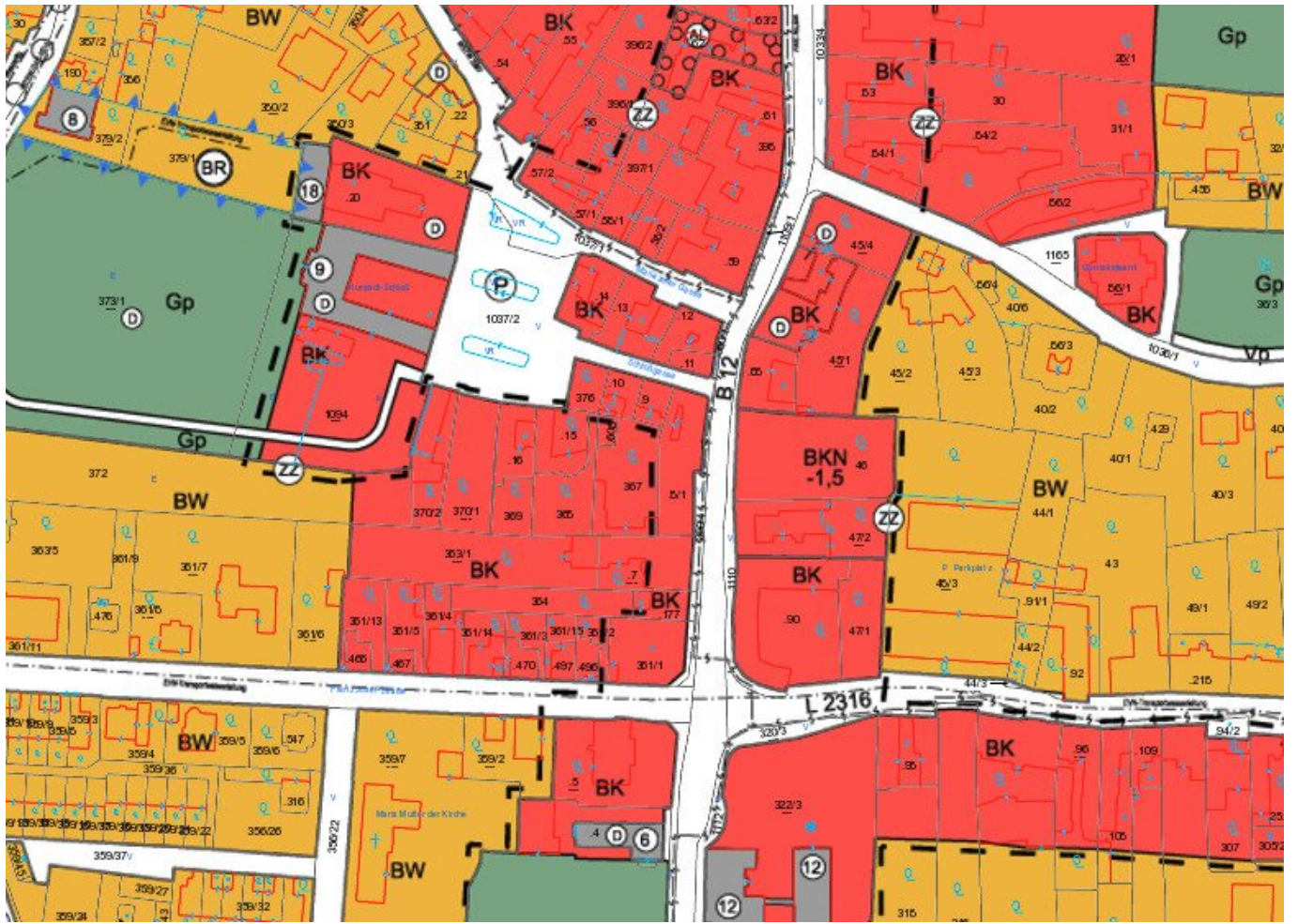














ÖFFENTLICHKEITSPHASE DES PLANVERFAHRENS  
 VOM 10.06.2022  
 BIS 12.06.2022

ZUGRIFF NUMMER DER ZEICHNUNG  
 DEN ANWENDERN DES VERFAHRENS  
 MITTELS DER NUMMER 10/2022  
 10/2


IN WISSENSTRECKEN IM  
 PROJEKTANLASS

**BEBAUUNGSPLAN  
 DER MARKTGEMEINDE  
 MARIA ENZERSDORF**



**PLANDARSTELLUNG ZUR  
 "SCHUTZZONE ALTORT MARIA ENZERSDORF"**  
 BESTANDTEIL DES PUNKTES 10: SCHUTZZONE "ALTORT MARIA ENZERSDORF (S1)"  
 DER TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
**ÄNDERUNG - NEUDARSTELLUNG**


**ÜBERSICHT:**



**PLAN-GRUNDLAGE:**  
 DKM 01/2015  
 S1 BV

**WINDHÄUFIGKEIT IN %:**  
 Windrose 23.3%

**MASZSTAB:**  
 M 1 : 2 000



**PLANVERFASSER:**  
 DIPL.ING. KARL SIEGL



**PLANZAHL:**  
 MENZ - BA 37 - 12380 - SZ - PD  
 WIEN, IM JUNI 2022

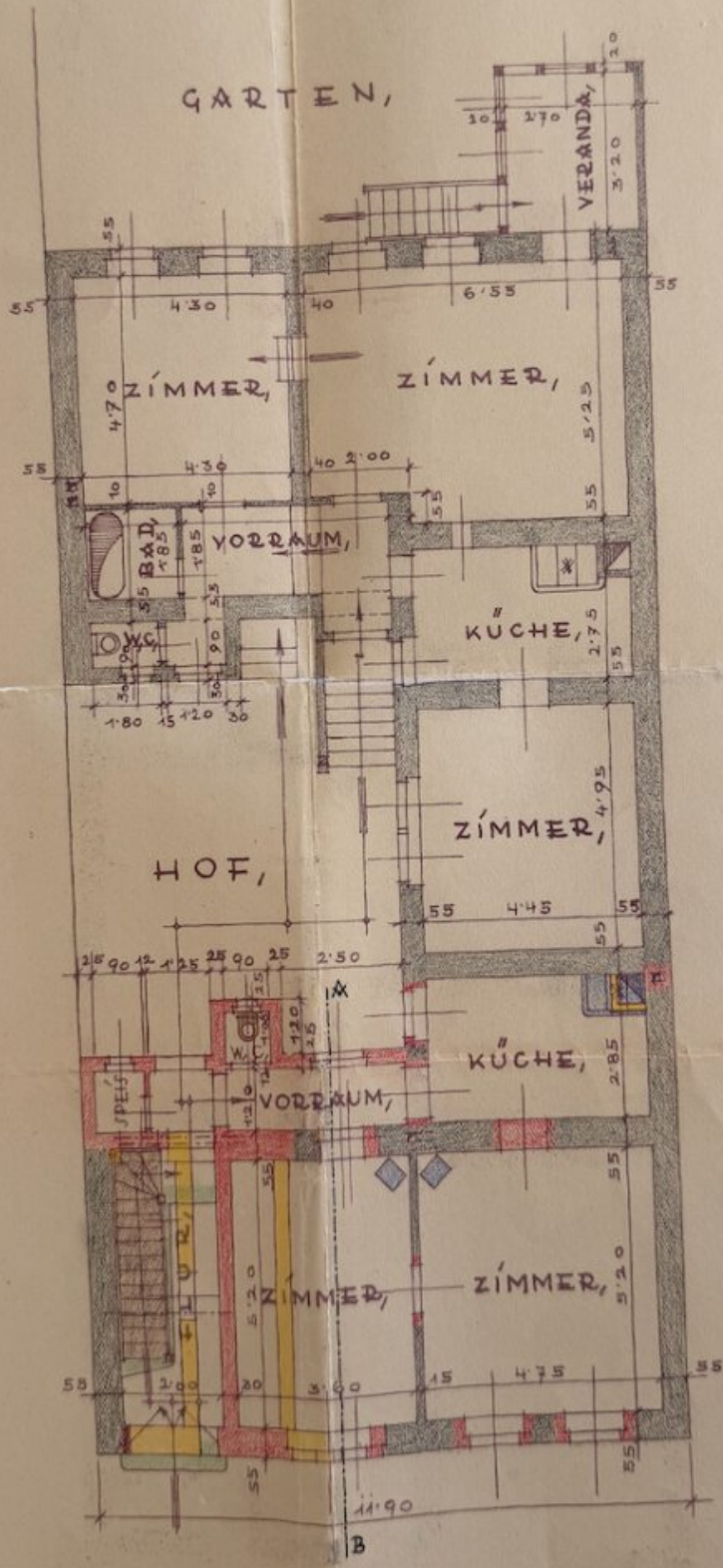
- LEGENDE**
- SCHUTZZONENABGRENZUNG
  - SCHUTZWÜRDIGE EINZELOBJEKTE
  - SONSTIGE GEBÄUDE MIT ERHALTENSWERTER BAUSTRUKTUR
  - SONSTIGE GEBÄUDE, GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSTEILE IN DER SCHUTZZONE OHNE BESONDERE SCHUTZBESTIMMUNGEN

- ÄNDERUNG**
- MENZ - BA 9 - 10629 - SZ - PD - WIEN, IM DEZEMBER 2010
  - MENZ - BA 15 - 10960 - SZ - PD - WIEN, IM JULI 2012
  - MENZ - BA 19 - 10956 - SZ - PD - WIEN, IM JANUAR 2013
  - MENZ - BA 18 - 11318 - SZ - PD - WIEN, IM MÄRZ 2015
  - MENZ - BA 26 - 11963 - SZ - PD - WIEN, IM DEZEMBER 2017
  - MENZ - BA 28 - 11739 - SZ - PD - WIEN, IM APRIL 2019

Ver. 37\_12380\_01.pdf.dwg Standard 07/06/2022 13:47:22 Planungsamt 01/2022



# ERDGESCHOSS ;



# Objektbeschreibung

## Objektdetails

- **Objektyp:** Abbruchobjekt
- **Wohnfläche:** ca. 240 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 514 m<sup>2</sup>
- **Zustand:** Abbruchobjekt
- **Lage:** Schlossviertel, Maria Enzersdorf
- **Bebauungsvorschriften:** 45% Bebauungsdichte / geschlossene Bebauung / Bauklasse I
- **Flächenwidmung:** Bauland Kerngebiet
- **Schutzzone:** Ausschließlich die Straßenfront befindet sich in der Schutzzone

Das Schlossviertel in Maria Enzersdorf?

A bisserl wie Wien auf Kururlaub — nur ruhiger, grüner und mit mehr Charme pro Quadratmeter. Hier schaffen Sie Ihr neues Zuhause im besten Viertel!

Rund ums Schloss Hunyadi wohnen die Leut zwischen alten Villen, gepflegten Gasserln und

ordentlich viel Grün. Da hörst eher die Vögel zwitschern als irgendeinen Grantler hupen. Der Wienerwald schaut quasi ums Eck vorbei, die Burg Liechtenstein thront daneben wie aus'm Historienfilm, und trotzdem bist zackig in Wien.

Die Gegend hat Stil, aber ohne großes G'schau.

So a Platzerl, wo man beim Spazieren automatisch langsamer wird und sich denkt: „Na schau... schlecht lebt's sich da wirklich ned.“

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap