

**WOW Effekt garantiert! Tolles Haus, direkte
Autobahnnähe, Feldblick!**



Straßenseite Erdgeschoss

Objektnummer: 6547/4031

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2202 Enzersfeld im Weinviertel
Baujahr:	2006
Wohnfläche:	197,00 m ²
Kaufpreis:	889.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

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





















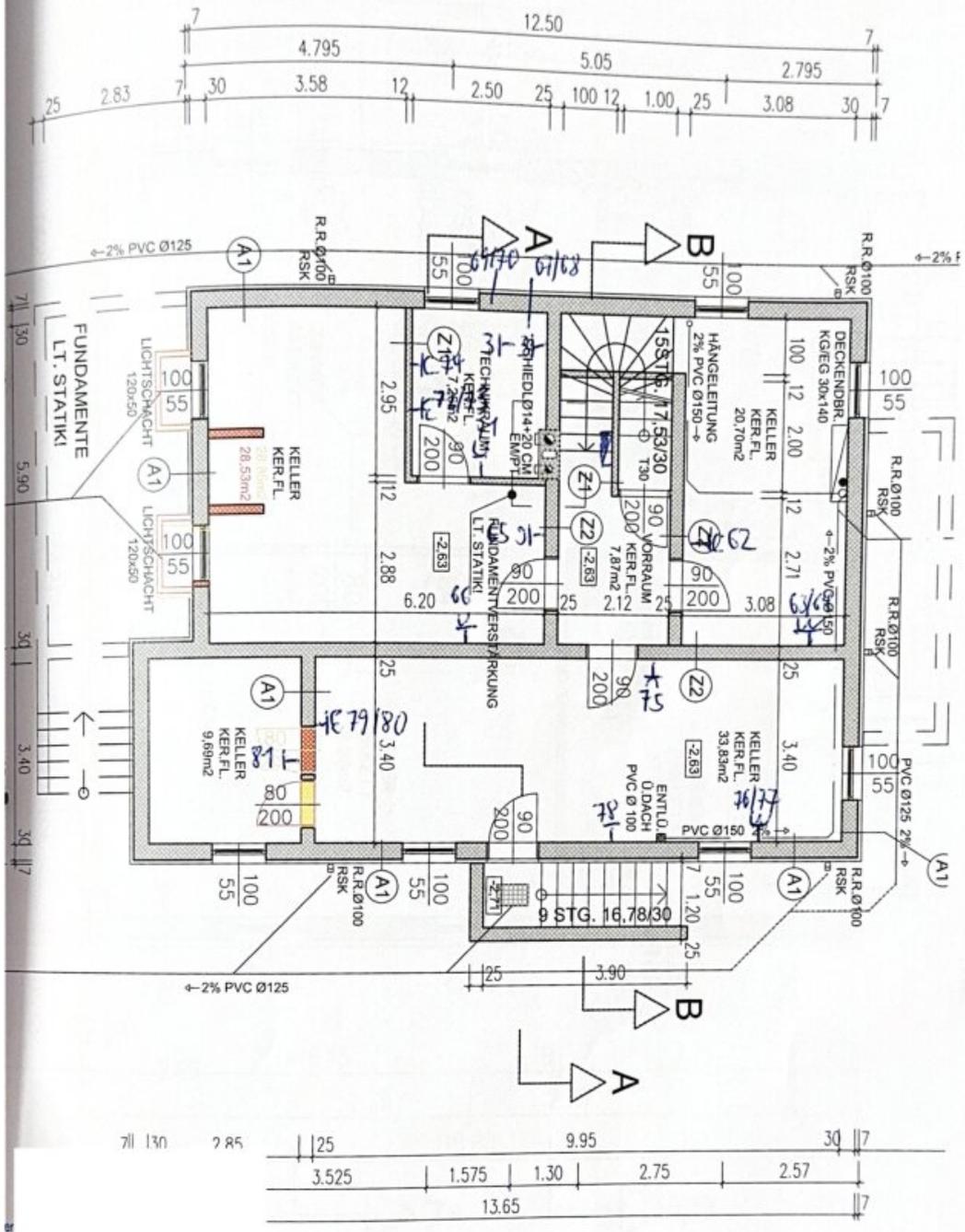








17ZALIN-
KSGRENZE -



KG

Objektbeschreibung

Dieses Haus wird Sie garantiert zum Staunen bringen!

Kurzinformation für eilige Leser:

- **Ca. 198 m² Wohnnutzfläche**
- **Grundstücksfläche: 617 m² (lt. Grundbuch)**
- **Garage vorhanden**
- **Ca. 108 m² großer Keller mit separatem Eingang, inkl. „Einliegerwohnung“ mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie gemütlichem Saunabereich**
- **Außergewöhnlich hohe Räume – echtes Luxusgefühl**
- **Hochwertige Ausstattung: von Bose-Soundsystem, über maßgefertigte Tischlermöbel, bis hin zu Swarovski-Lustern**
- **Großer, heller Wohn-Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse**
- **Heimeliger Wintergarten im Erdgeschoss mit Blick ins Feld**
- **Raumaufteilung Erdgeschoss:** Vorraum, 1 Zimmer, Schleuse mit Bad, großer Wohn-Essbereich, Wintergarten, Terrasse mit Markise
- **Raumaufteilung Obergeschoss:** Vorraum, kleines Schlafzimmer, großes Schlafzimmer mit Homeoffice, großes Bad, Wohnzimmer, Terrasse
- **Raumaufteilung Kellergeschoss:** Vorraum, Saunabereich mit WC/Dusche, Technikraum mit Solaranlage, Fitnessraum, Einliegerwohnung
- **Obstgarten mit zahlreichen Obstbäumen**

Ausführliche Objektbeschreibung:

Dieses Haus ist mehr als ein Zuhause – **es ist ein Wohntraum, der begeistert.** Bereits beim ersten Betreten spürt man die besondere Atmosphäre, das durchdachte Konzept und die hochwertige Bauweise. Errichtet zwischen **2004 und 2006** als **Ziegelmassivhaus**, wurde hier **mit viel Liebe zum Detail** und **hohem Qualitätsanspruch** gearbeitet.

Der Zugang erfolgt wahlweise über das **Einfahrtstor zur Garage** oder über das **seitliche Eingangstor mit Treppenaufgang**. Der **großzügige Vorraum** überzeugt sofort mit Helligkeit und Platz. **Linkerhand** befindet sich ein **ca. 12 m² großes Zimmer**, ideal als Büro oder Gästezimmer. **Gegenüber** liegt eine **praktische Schleuse**, die in ein **Badezimmer mit Dusche und WC** führt.

Das Herzstück des Hauses bildet der **großzügige Wohn-Essbereich**, der durch **offene Raumgestaltung, Kamin, Panoramafenster und den Ausgang auf die Terrasse** besticht. Der **Wintergarten mit Feldblick** ist aktuell als Leseecke gestaltet – ein herrlicher Ort zum Zurückziehen.

Im **Obergeschoss** empfängt Sie ein **offenes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse** und traumhaftem Blick ins Grüne. Dazu kommt ein **großes Schlafzimmer mit Homeoffice-Platz**, ein **kleineres Schlafzimmer** sowie ein **geräumiges Badezimmer mit Wanne und Dusche**.

Der **Keller** beeindruckt durch seinen **hervorragenden Zustand** und **eigene Zugangsmöglichkeit von außen**.

Neben einem **Technikraum mit Solaranlage**, einem **Abstell-/Fitnessraum**, einem **Saunabereich mit Dusche und separatem WC** befindet sich hier auch eine **vollwertige Einliegerwohnung mit Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer** – perfekt für Gäste, ältere Kinder oder sogar zur teilweisen Vermietung.

Außenbereich und Garten:

Der **liebevoll angelegte Garten** bietet alles, was das Herz begehrt.

Ein **Stiegenabgang vom Garten direkt in den Keller** ermöglicht es, nach der Gartenarbeit **gleich im Saunabereich zu duschen** oder das WC zu nutzen.

Die **Terrasse mit Markise** ist über das Wohnzimmer zugänglich und lädt zum Entspannen oder Grillen ein.

Ein **kleiner Zierteich** in der Ecke rundet den Garten ab. Der **Obstgarten mit verschiedensten Bäumen** sorgt für Erntefreude und ein naturverbundenes Lebensgefühl.

Der Zugang zur **Garage** ist auch über den Garten möglich.

Technik, Beheizung & Kostenstruktur:

- **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:** per **Gastherme**, gesteuert über **komfortable Fußbodenheizung**
- **Warmwasseraufbereitung im Sommer via Solaranlage**

- **Kaminofen** im Wohnzimmer für zusätzliche Gemütlichkeit
- **Wärmepumpenumrüstung** wäre problemlos möglich und effizient

Verbrauchswerte (geschätzt):

- **Gas: ca. 297€/Monat (Verbrauchsabhängig)**
- **Strom: ca. 120€/Quartal (Verbrauchsabhängig)**
- **Wasser ca. 60-80€/Quartal (Verbrauchsabhängig)**

Gemeindekosten (Grundsteuer, Abfallwirtschaftsgebühr, Kanal, Bereitstellung): ca. **330€/Quartal**

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergarten:** Eine gut ausgestattete Einrichtung im Ortszentrum.
- **Volksschule:** Zentrale Lage im Ort, bietet umfassende Grundschulbildung.
- **Kindergarten in Königsbrunn:** Für jüngere Kinder aus dem Ortsteil Königsbrunn

? Gesundheitsversorgung

- **Allgemeinmedizinische Versorgung** durch niedergelassene Ärzte im Ort.
- **Apotheken:** Mindestens eine Apotheke im Zentrum.
- **Fachärzte und Krankenhauszugang** über die nahegelegenen Bezirksstädte Korneuburg oder Mistelbach – mit dem Auto in etwa 15–20 Minuten erreichbar.

?? Nahversorgung

- Ein **Lebensmittel-Nahversorger** (z. B. kleiner Supermarkt) im Ortskern.
- Zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Hofer, Lidl, Drogeriemärkte) befinden sich in **Korneuburg** und **Langenzersdorf** (jeweils ca. 8–15 Min. Fahrt).
- **Regionale Direktvermarkter** wie Mostereien und Heurige ergänzen das Angebot

? Öffentlicher Verkehr

Buslinien (VOR):

- **Linie 501:** Von Wien (Floridsdorf/Stammersdorf) über Korneuburg bis Enzersfeld (Ortszentrum, Königsbrunn Flurgasse) – im Stundentakt
- **Linie 853:** Verbindung von Korneuburg über Enzersfeld nach Ernstbrunn (ca. alle 4 Stunden)

Bahnverbindung:

- Enzersfeld verfügt **nicht über einen eigenen Bahnhof**.
- Nächste Schnellbahnanschlüsse befinden sich in **Korneuburg** oder **Langenzersdorf** (Nordbahn), erreichbar mit dem Bus oder dem Auto.
- In der Region wurden mehrere Nebenbahnen stillgelegt – Fokus liegt heute auf dem gut ausgebauten Busnetz

? Auto-Anbindung

- Gute Erreichbarkeit über Landesstraßen Richtung Korneuburg und Wien (ca. 35 Min.).
- **A5 Nordautobahn**, Anschlussstelle Korneuburg, in etwa 10–15 Minuten erreichbar.
- **Regionalbad Korneuburg**, Einkaufszentren und Fachärzte gut erreichbar.

? Freizeit & Kultur

- Die Umgebung ist geprägt von Weinhügeln, Wander- und Radwegen (lokale Wege und Figurierte Routen). Besonders beliebt ist der **Bisamberg–Enzersfeld–Stammersdorf** Rundwanderweg
- **Pfarrkirche Enzersfeld** (Mariä Geburt) im Jugendstil sorgt für Ortsidentität
- Zahlreiche Kellergassen, Heurige und traditionelle Weinviertler Feste bereichern das kulturelle Leben.

? Zusammenfassung

Enzersfeld verbindet idyllische Weinviertel-Landschaft mit fußläufiger Nahversorgung, solider medizinischer Infrastruktur und gutem Anschluss an Wien und Korneuburg. Der öffentliche Verkehr erfolgt über Buslinien des VOR, Bahnanschlüsse finden sich außerhalb im Nachbarraum. Die Region besticht mit hoher Lebensqualität durch Natur, Kultur und Tradition.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%) !

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <2.500m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <1.000m
U-Bahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap