

**Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten,  
nahe Wien & Flughafen**



**Objektnummer: 7419/221**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2431 Enzersdorf an der Fischa
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	134,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	574,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	79,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

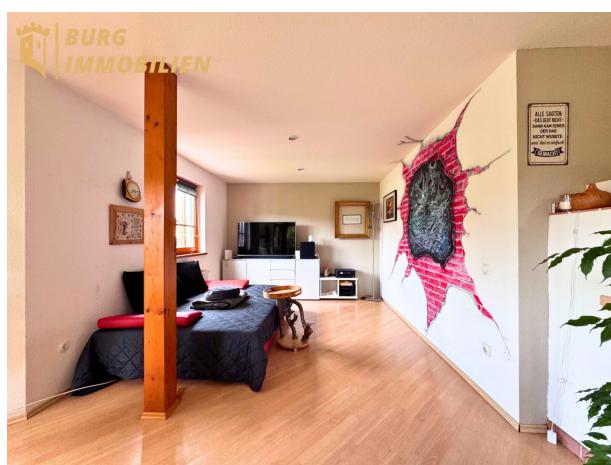
## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

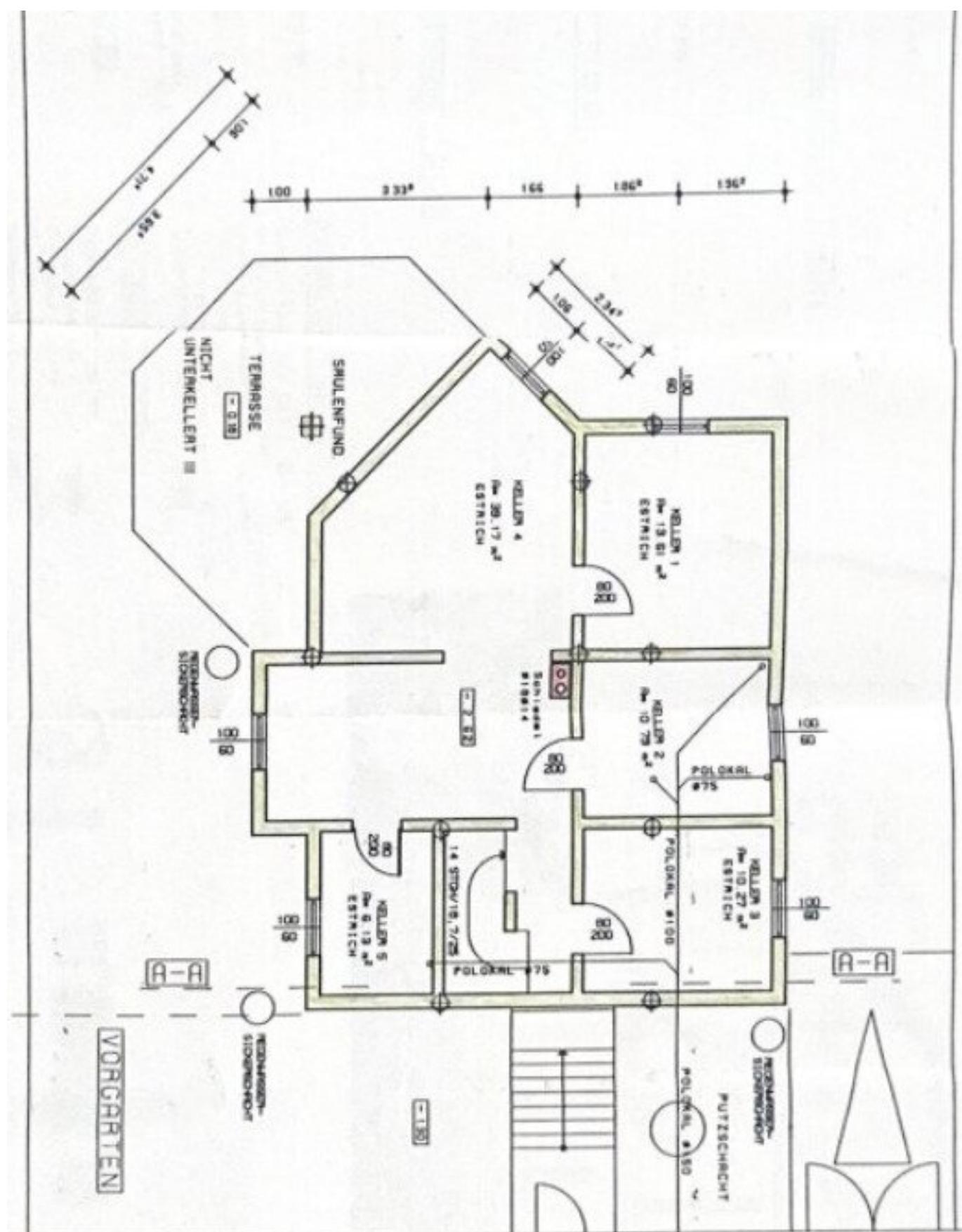
BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188

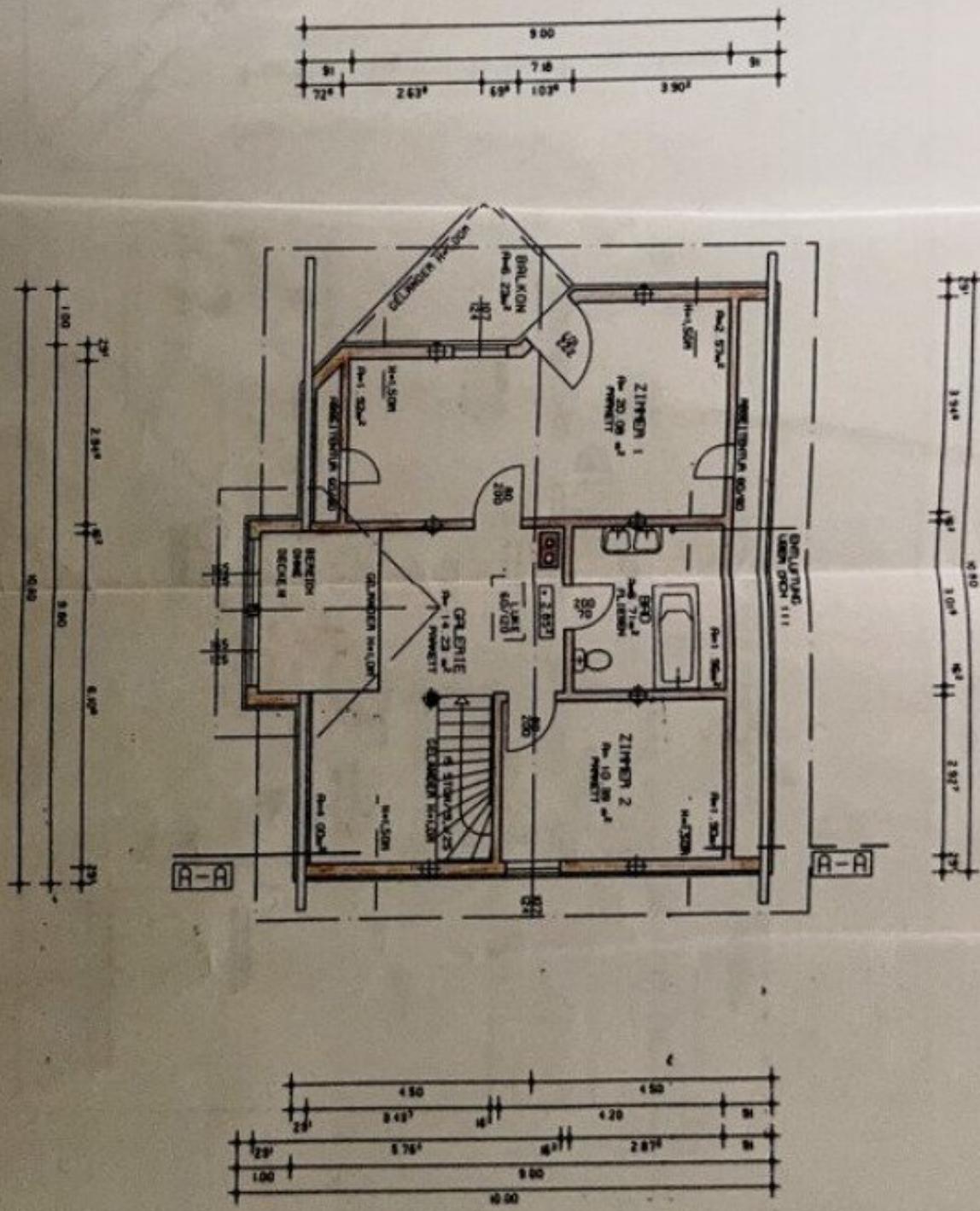












# Objektbeschreibung

Nur rund 10 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt erwartet Sie ein Einfamilienhaus, das mehr ist als nur ein Ort zum Wohnen. Es ist ein Ort zum Leben, zum Wachsen – und zum Ankommen. Auf einem **728 m<sup>2</sup> großen Grundstück** entfaltet sich ein Zuhause, das durchdachte Raumaufteilung, Gemütlichkeit und Funktion perfekt miteinander verbindet. Der liebevoll angelegte **Garten mit ca. 574 m<sup>2</sup>** ist das grüne Herzstück dieser Immobilie.

[Jetzt virtuell besichtigen !](#)

## Raumaufteilung:

### Erdgeschoss

- Zentraler Vorraum/Flur
- 1 flexibel nutzbares Zimmer (z. B. Büro, Kinderzimmer, Ankleide)
- Separates WC
- Badezimmer mit Handwaschbecken
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit:
  - Kamin
  - Sofaecke
  - Platz für großen Esstisch
  - Offener Küche in praktischer Nische
  - Direkter Zugang zur überdachten Terrasse & Garten

### Obergeschoss

- Offene Galerie mit Blick ins Wohnzimmer
- 1 Kinderzimmer

- großes Masterbedroom mit:
  - Balkon & Gartenblick
  - Integrierter Schranknische
- Kleine Nische unter der Dachschräge (z. B. Spielbereich)

## **Kellergeschoss**

- Heizraum
- 1 weiteres Zimmer (z. B. Homeoffice oder Gästezimmer)
- Großer Vorraum mit Platz für Tisch/Sitzbereich
- Fitnessbereich
- Weiterer Raum mit Gestaltungspotenzial (z. B. Wellness-/Saunabereich)

## **Außenbereich – Highlights**

- Rundum begehbarer Garten mit viel Grünfläche (ca. 574 m<sup>2</sup>)
- Überdachte Terrasse mit Übergang in den Garten
- Pool mit Überdachung – ideal für Familien und Sommertage
- Gartenhaus inkl. Technikraum (z. B. für Pool & Geräte)
- Separater, überdachter Abstellbereich
- Carport für 2 Fahrzeuge + Platz für Fahrräder/Mopeds
- Zugang vom Carport in den Garten durch Nebentür
- Komfortable Gartenpflege dank automatischer Bewässerung und Mähroboter

## **Aufstellung der Kosten:**

-> Gas : EUR 450,--/Quartal

-> Strom: EUR 149,-- / Monat

-> Gemeinde: EUR 336,--/ Quartal

Ein Zuhause, das moderne Ansprüche an Komfort, Raum und Lebensstil erfüllt – durchdacht bis ins Detail, naturnah und bestens angebunden. Besonders hervorzuheben sind die vielen liebevollen Details: der gemütliche Kamin, die ruhige Galerie im Obergeschoss, der Garten mit überdachtem Pool sowie das Zusammenspiel aus Privatsphäre und Offenheit. Die gute Anbindung an Wien, die Nähe zur Natur und die infrastrukturelle Versorgung im Ort machen diese Immobilie zu einem idealen Lebensmittelpunkt – für alle, die Komfort, Lebensqualität und Wertbeständigkeit vereinen möchten.

Hinweis: Einige der in diesem Inserat verwendeten Bilder können mithilfe von KI bearbeitet oder visualisiert worden sein und dienen der besseren Veranschaulichung.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <4.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap