OPEN HOUSE am 13.12. – Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten, nahe Wien & Flughafen

Objektnummer: 7419/221

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2431 Enzersdorf an der Fischa
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	153,41 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	574,00 m²
Keller:	79,79 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	459.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nina Ferner

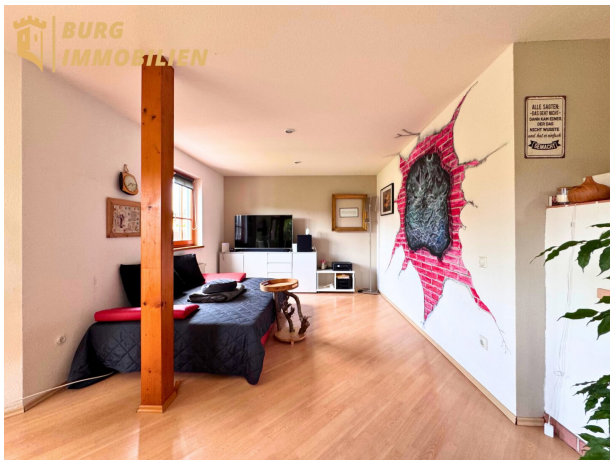
BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN


BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

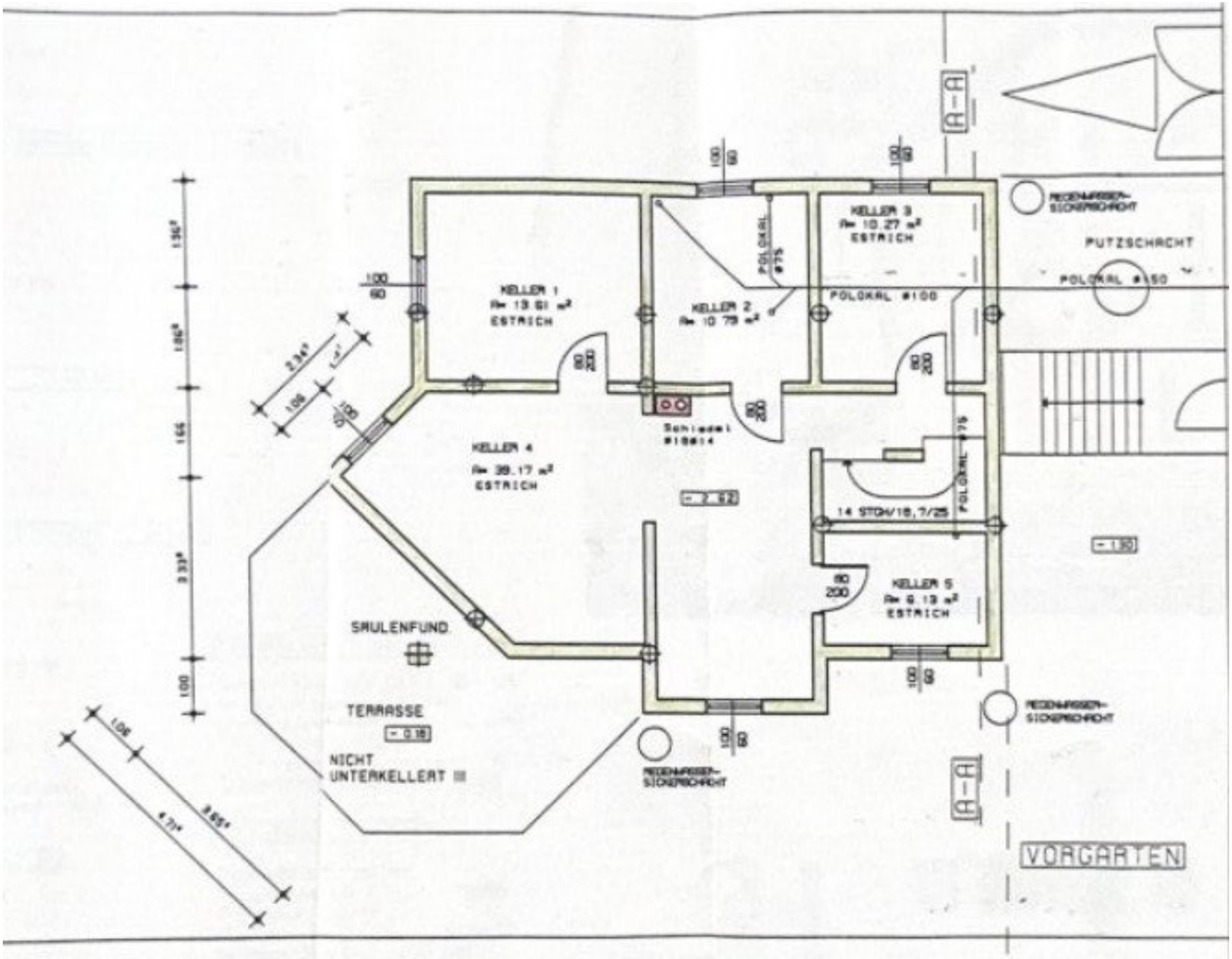
BURG
IMMOBILIEN

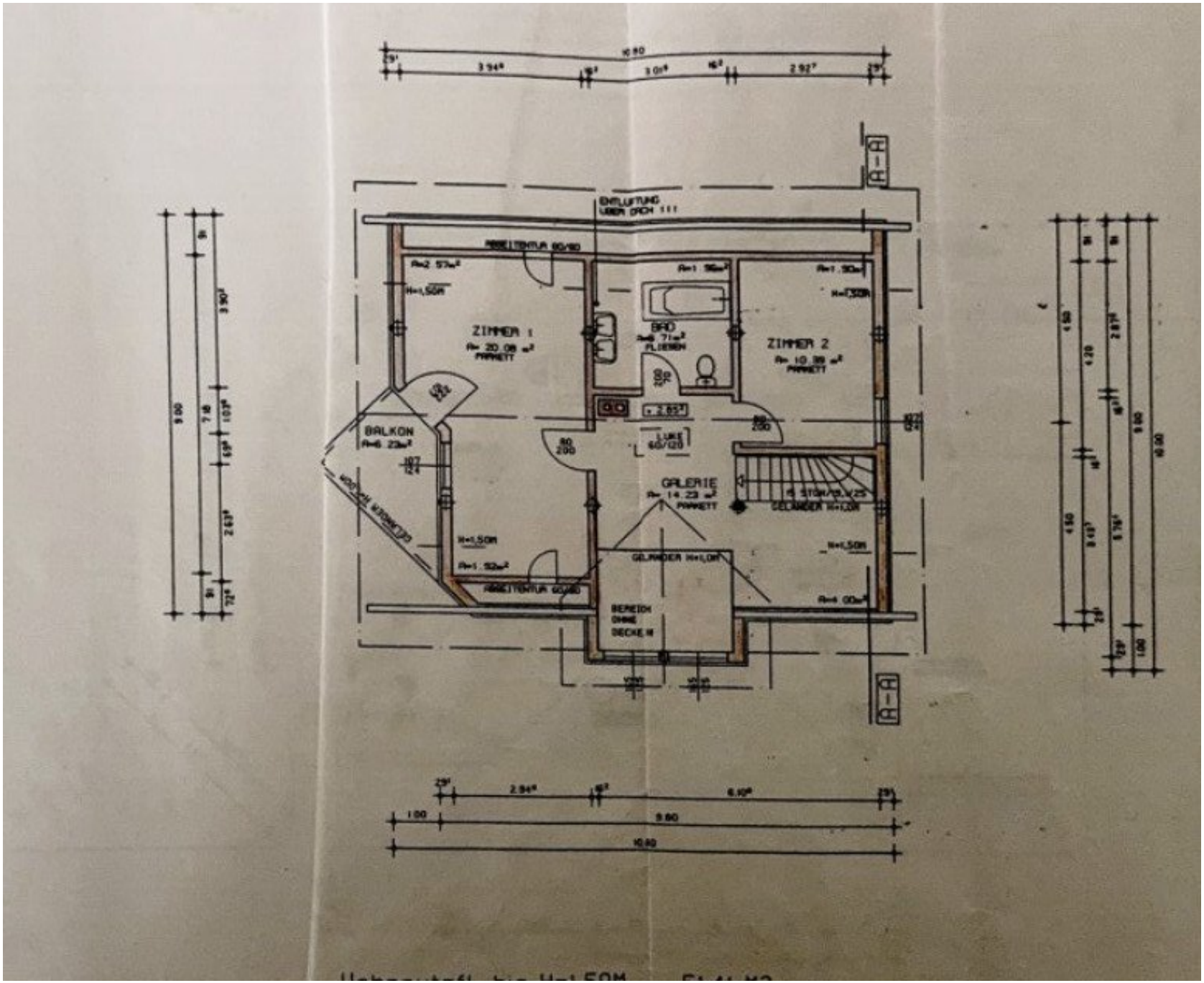
BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN
Home


KELLER 1
Fläche 13.61 m²
ESTRICH
KELLER 2
Fläche 10.79 m²
KELLER 3
Fläche 10.27 m²
ESTRICH
KELLER 4
Fläche 39.17 m²
ESTRICH
KELLER 5
Fläche 6.13 m²
ESTRICH
POLOKAL #75
POLOKAL #100
POLOKAL #150
PUTZSCHACHT
Schieber
14 STGH/18,7/25
SAULENFUND
TERRASSE
NICHT
UNTERKELLERT
REGENWASSER-
SICKERSCHACHT
A-A
VORGARTEN


ZIMMER 1
PARKETT
BAD
FLIESEN
ZIMMER 2
PARKETT
BALKON
GALERIE
PARKETT
GELÄNDER H=1,00M
BEREICH OHNE DECKE M
A-A
A-A

Objektbeschreibung

OPEN HOUSE am Samstag, 13.12.2025

Wir laden Sie herzlich ein, dieses gepflegte Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in Enzersdorf an der Fischa zu besichtigen – mit kurzer Fahrzeit nach Wien sowie zum Flughafen Schwechat. Nutzen Sie die Gelegenheit, das Objekt zu besichtigen und sich ein eigenes Bild zu machen.

Die Teilnahme am OPEN HOUSE ist ausschließlich nach vorheriger Anmeldung möglich. Wir dürfen Sie daher höflich ersuchen, Ihre Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten direkt über die jeweilige Immobilienplattform zu übermitteln.

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 m² großen Grundstück** entfaltet sich ein Zuhause, das durchdachte Raumaufteilung, Gemütlichkeit und Funktion perfekt miteinander verbindet. Der liebevoll angelegte **Garten mit ca. 574 m²** 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 m²)
- 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

Der Kaufpreis von € 459.000 erhöht sich um eine Ablöse für Inventar in Höhe von € 10.000; der **Gesamtkaufpreis beträgt € 469.000.**

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