Idyllisches Haus mit Garten, Pool & Nebengebäude – nahe Wien

Hausansicht vom Garten aus

Objektnummer: 1633/298

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2202 Enzersfeld im Weinviertel
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	155,24 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	474,00 m²
Keller:	20,24 m²
Heizwärmebedarf:	F 214,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,85
Kaufpreis:	348.000,00 €

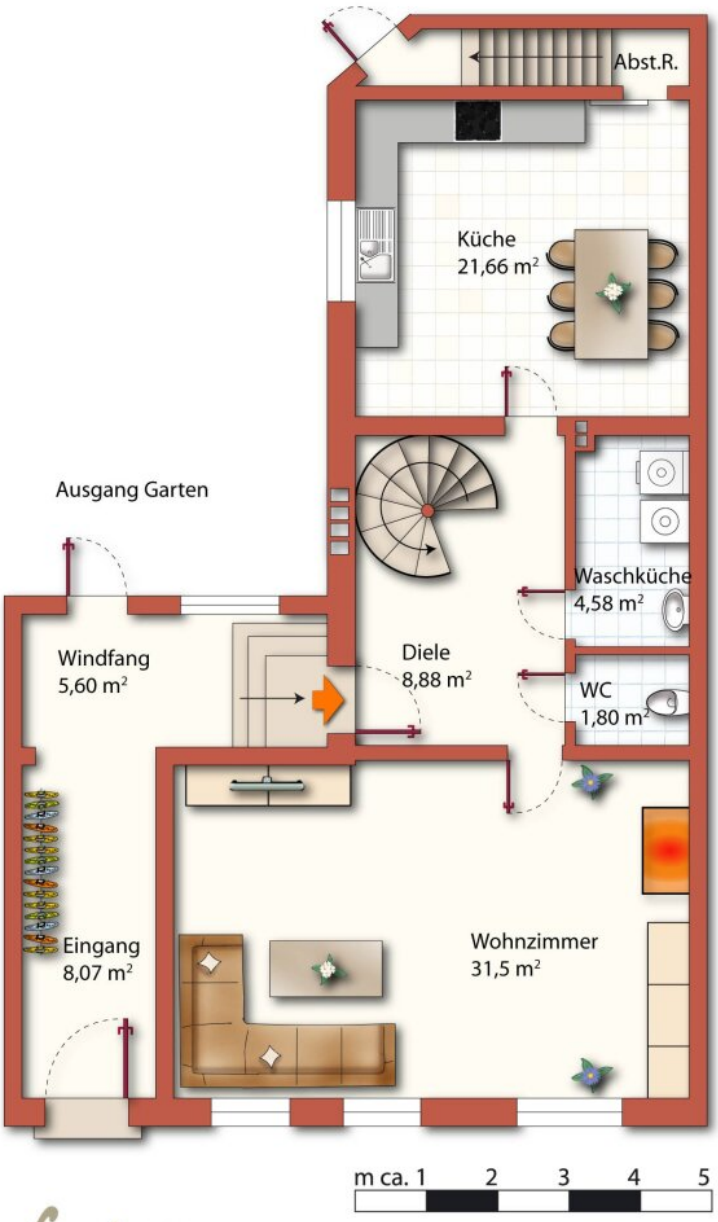
Ihr Ansprechpartner

Cornelia Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

H +4366488430634

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

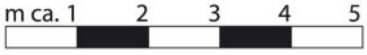


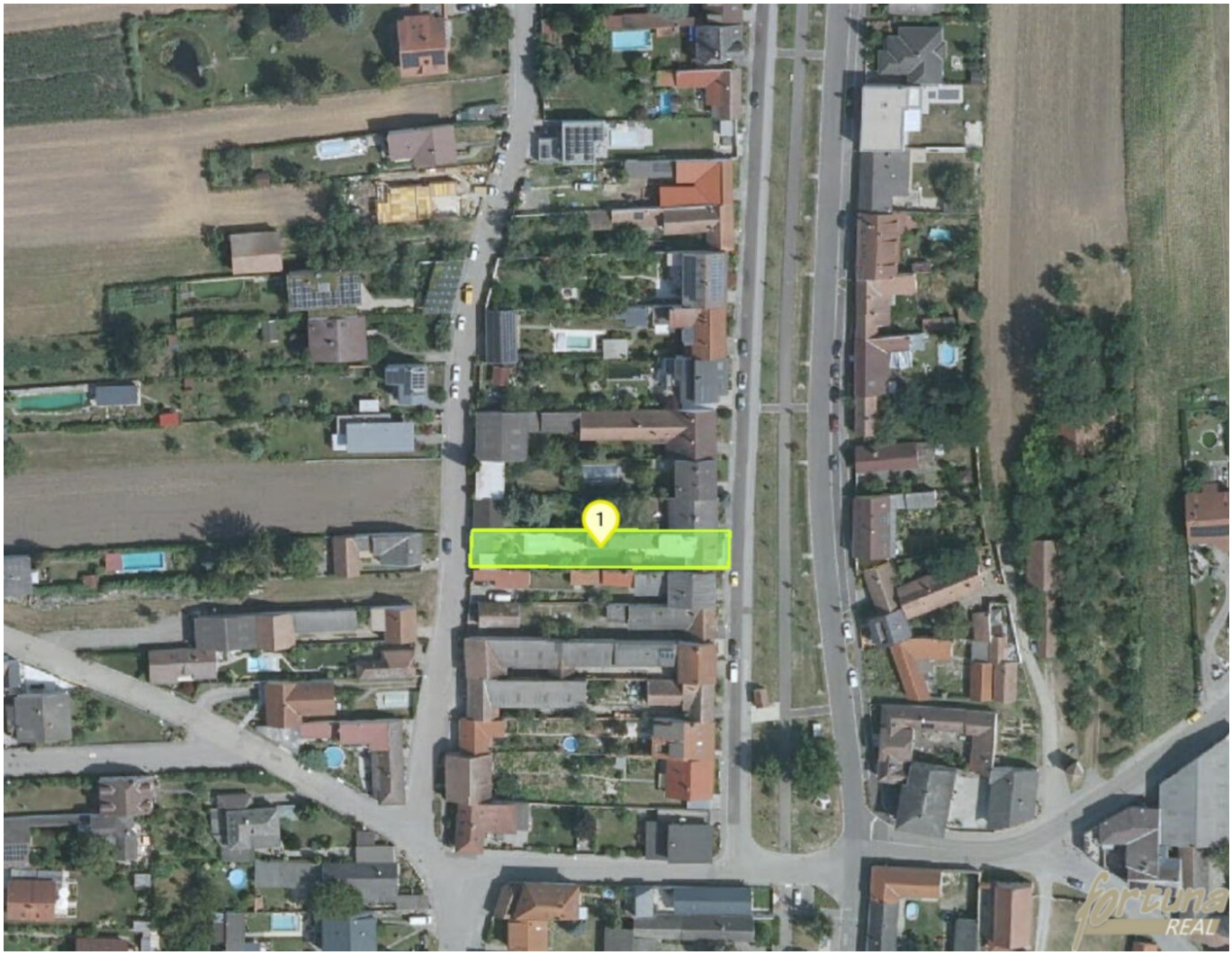
Wohnzimmer	31,50 m²
Diele	8,88 m²
Küche	21,66 m²
Windfang	5,60 m²
Eingang	8,07 m²
WC	1,80 m²
Waschküche	4,58 m²
Gesamt	**82,09 m²**

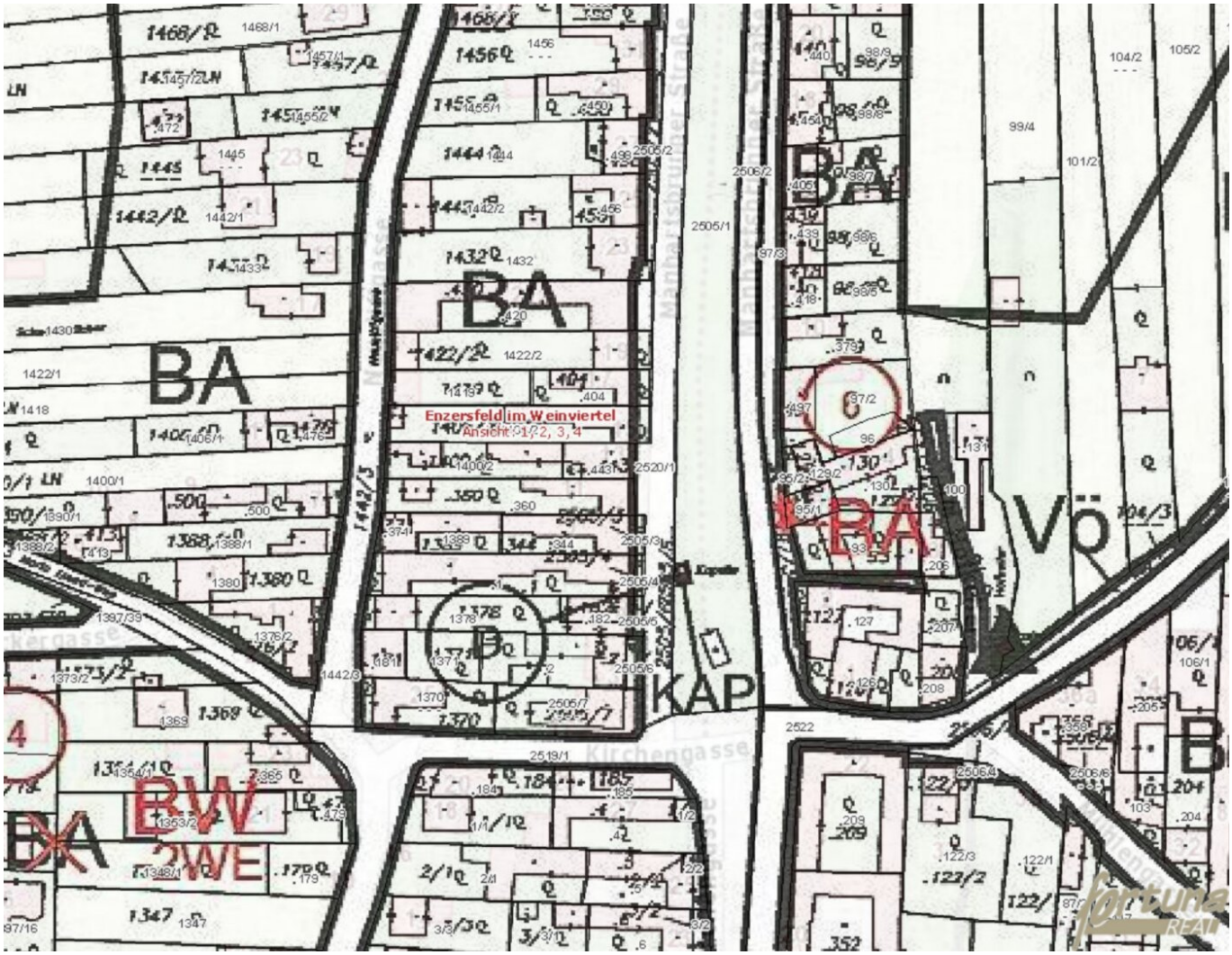
Alle Angaben sind Cirka-Angaben

Zimmer	28,54 m²
Zimmer	17,01 m²
Vorraum	12,32 m²
WC	1,20 m²
Bad	14,28 m²
Gesamt	**73,35 m²**

Alle Angaben sind Cirka-Angaben




1
fortuna
REAL


Enzersfeld im Weinviertel
Ansicht: 1, 2, 3, 4
BA
RW
WE
KAP
Kirchengasse
Vö
fortuna REAL

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen und doch nahe Wien: Dieses idyllische Haus mit uneinsehbarem Garten, Pool und Nebengebäuden bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial. Die attraktive Widmung Bauland-Agrar eröffnet zusätzliche Perspektiven.

Die beiden Grundstückszugänge an Vorder- und Rückseite sowie das vielseitig nutzbare ca. 80 m² große Nebengebäude bieten zahlreiche Möglichkeiten. Diese Liegenschaft ist ideal für Familien, Paare oder Menschen, die das Leben im Grünen mit hervorragender Stadtnähe verbinden möchten.

Das Wohnhaus wurde 1955 in Massivbauweise errichtet und 1979 um ein Obergeschoß erweitert. Es bietet eine funktionale Raumaufteilung auf zwei Ebenen und einen Kellerraum. Geheizt wird das Haus mit Strom. Der Garten ist liebevoll gestaltet und mit einem Pool sowie einer überdachten Gartenlaube mit Grillplatz ausgestattet – eine ideale Freizeitoase.

Die Nutzfläche dieses charmanten Wohnhauses weist im Erdgeschoss und Obergeschoss insgesamt ca. 155 m² auf und teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß

• großzügiger Eingangsbereich mit Zugang in den Garten

• Vorzimmer

• separates WC

• Waschküche mit Waschbecken

• großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin

• Küche mit Essbereich und Abstellraum

Obergeschoß

• 2 Zimmer- eines mit Abstellraum

• Schrankraum

• separates WC

• Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschtisch, Whirlpool und Dusche

• Wintergarten/Loggia mit Blick in den Garten

Keller:

Zusätzlich steht ein Kellerraum zur Verfügung.

Nebengebäude

1989 wurde auf der Liegenschaft eine ca. 80 m² großes Nebengebäude errichtet, das viel Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob zusätzlicher Wohnraum, Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Wohnen, Atelier, Lager oder Hobbyraum – hier bestehen vielfältige Optionen für kreative Käufer.

Garage:

Ebenso befinden sich eine Garage sowie ein überdachter Stellplatz auf dem ca. 692m² großen Grundstück.

Zugänge:

Sowohl an der Vorder- als auch an der Rückseite ist das Grundstück an öffentliche Straßen angebunden, wodurch praktische Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten entstehen – etwa für Gartenpflege, Stellplätze oder die flexible Nutzung des Nebengebäudes.

Verkehrsanbindung:

Auto: ca. 8–10 Minuten zur Wiener Stadtgrenze, rund 25 Minuten ins Wiener Stadtzentrum

Öffentlich: Buslinie 501 ab Wien-Stammersdorf (ca. 15 Min) bzw. Wien-Floridsdorf (ca. 25 Min) direkt nach Enzersfeld/Kirchenplatz; S-Bahn-Anschluss in Leobendorf oder Korneuburg

Infrastruktur: Kindergarten, Volksschule, Nahversorger und Gastronomie im Ort oder in unmittelbarer Umgebung

Freizeit: Weinviertler Radwege, Heurigenbetriebe und Naherholungsgebiete sorgen für hohe Lebensqualität

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zu Wien, sehr gute Verkehrsanbindung sowie die idyllische Umgebung – ideal für Paare, Familien, Pendler:innen oder Investoren mit

Entwicklungsideen.

Jetzt besichtigen & Potenzial entdecken!

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Sie brauchen eine Finanzierung? Wir stellen gerne den Kontakt zu Finazierungsspezialist:innen her.

Allgemeiner Hinweis:

Die Fotos wurden teilweise virtuell bearbeitet (virtual staging) und ersetzen keine Besichtigung vor Ort. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand der Immobilie sind möglich. Ihr Immobilienberater zeigt Ihnen die Gegebenheiten gerne persönlich. Ein Provisionsanspruch entsteht erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <4.500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap