

Wohnen in Wien-Nähe | Garten, Garage, Weitblick | gestalten & verwirklichen



Objektnummer: 7419/240

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	377,00 m²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

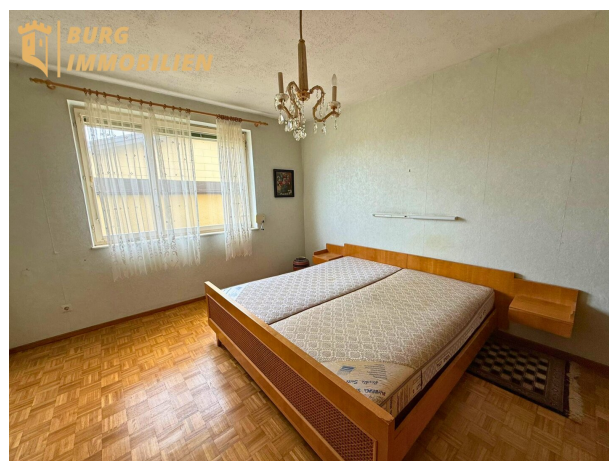


Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit Teilkeller verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit solidem Grundriss. Herzstück ist der Wohnbereich mit **Kachelofen** und Zugang zur **Terrasse** in den **Garten**. Das **Obergeschoss** eröffnet einen **weiten Blick Richtung Wien**.

Die **Einbauküche** ist funktional, das **Badezimmer** verfügt über eine Badewanne. Beheizung mittels **Gas-Zentralheizung**; der Kachelofen sorgt für zusätzliche Behaglichkeit. Insgesamt stehen **5 Zimmer** zur Verfügung – **davon 4 Schlafzimmer** – und damit flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Kurz-Highlights

- ?? **Absolute Ruhelage** im oberen Barmhartstal, ca. 2–3 km zum Gießhübl
- ? **Grundstück ~512 m²** mit Vorgarten & Altbaumbestand
- ? **Massivhaus, Bj. ca. 1969**, eingeschossig + **teilunterkellert**
- ? **Zugebaute Garage** (ca. 1980)
- ? **Schöner Weitblick Richtung Wien** im Obergeschoss
- ? **Kachelofen** als zusätzlicher Wärmegeber
- ?? **Renovierungsbedürftig** – ideal zur Modernisierung nach eigenen Vorstellungen

Raumaufteilung

- **Erdgeschoss:** Vorraum/Diele, Küche (Einbauküche), Wohnzimmer mit Kachelofen & Ausgang auf die Terrasse, 1 Zimmer, Bad (Wanne), separates WC
- **Obergeschoss:** 3 Schlafzimmer, Flur; **Weitblick Richtung Wien**
- **Teilunterkellerung:** Lager-/Technikflächen
- **Außenbereich:** Vorgarten, **Garten** mit älteren Bäumen, **Terrasse**, **Garage** (Zubau ca. 1980)

Ausstattung & Technik

- **Bauweise:** Massiv, Baujahr ca. 1969
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung + Kachelofen
- **Sanitär:** Bad mit **Badewanne**, separates WC
- **Küche:** Einbauküche
- **Fenster/Böden/Elektro:** dem Alter entsprechend; **Renovierungsbedarf** vorhanden

Lage & Umfeld (Maria Enzersdorf)

- Grüne **Wienerwald-Nähe** mit Spazier- & Radwegen
- Rascher Anschluss an **A2/A21**, öffentliche Anbindung über **S-Bahn/Badner Bahn** im Nahbereich (Ortsteil/Umfeld)
- **Nahversorgung** (Supermärkte, Apotheke, Bäckerei) im Ort; **SCS** als überregionales Einkaufsziel in Reichweite
- **Kindergärten/Schulen** im Bezirk, vielfältige **Sport- & Freizeitangebote** (u. a. Südstadt)

Kennzahlen

- **Wohnfläche:** ca. **130 m²**
- **Grundstück:** ca. **512 m²**
- **Zimmer:** **5** (davon **4 Schlafzimmer**)
- **Kaufpreis:** **€ 499.000**
- **Zustand:** renovierungsbedürftig

Das Besondere an diesem Haus

- **Ruhe & Grün** auf einem über 500 m² großen Grundstück
- **Weitblick** im Obergeschoss – selten in dieser Lage

- **Solide Basis** zum Modernisieren: Grundriss & Substanz bieten gutes Potenzial
- **Garage & Garten** mit Altbaumbestand für entspannte Stunden im Freien

Ein Zuhause nahe bei Wien mit Platz, ruhiger Lage und großem Garten – ideal für Familien. Die bestehende Ausstattung bietet gleichzeitig **Gestaltungsspielraum für Verschönerungen und Modernisierungen nach eigenem Geschmack**. Ob neue Farbakzente, moderne Oberflächen oder persönliche Details: Dieses Haus ist eine optimale Basis, um Ihre Wohnideen Wirklichkeit werden zu lassen.

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 Exposés 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap