

**RESERVIERT! Einfamilienhaus gesucht? Koffer packen
und einziehen!**



Gartenansicht

Objektnummer: 6547/4104

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2292 Engelhartstetten
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	66,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a











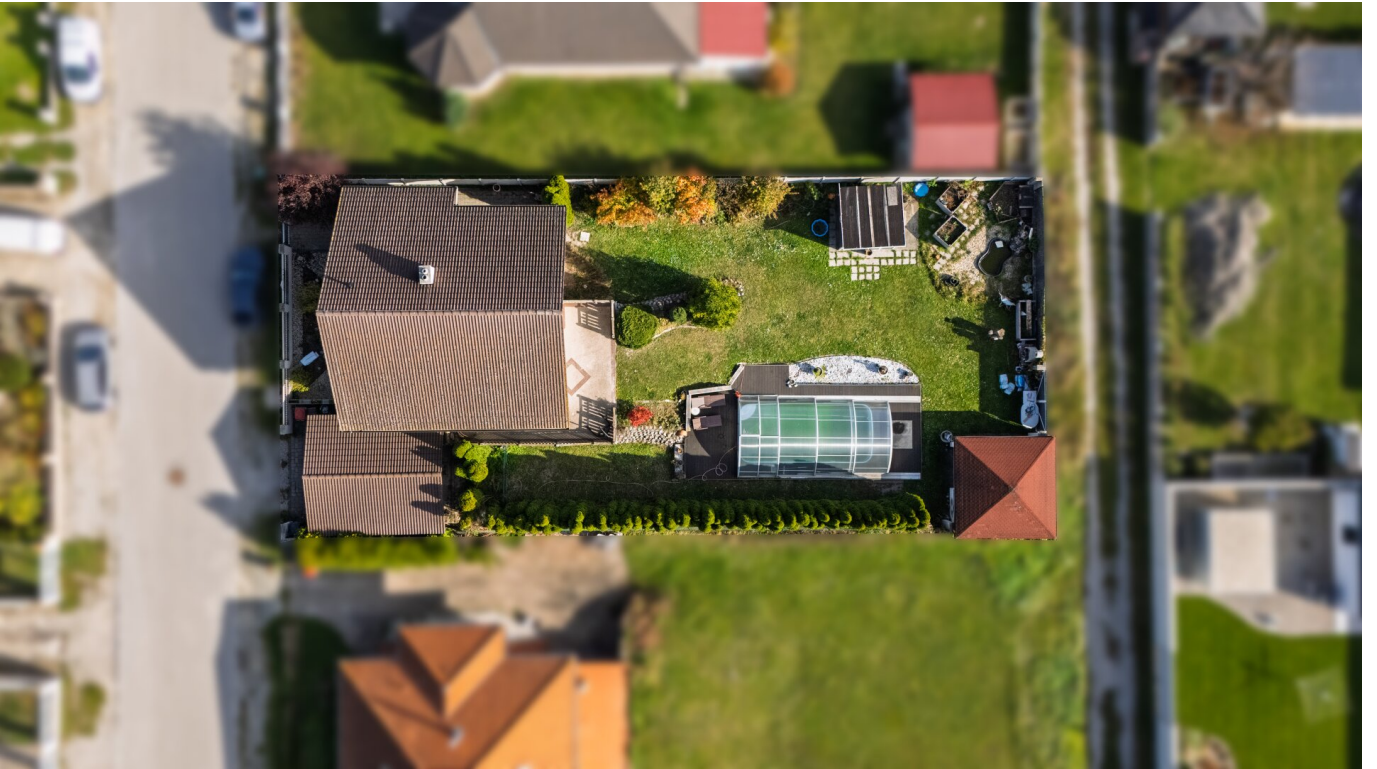






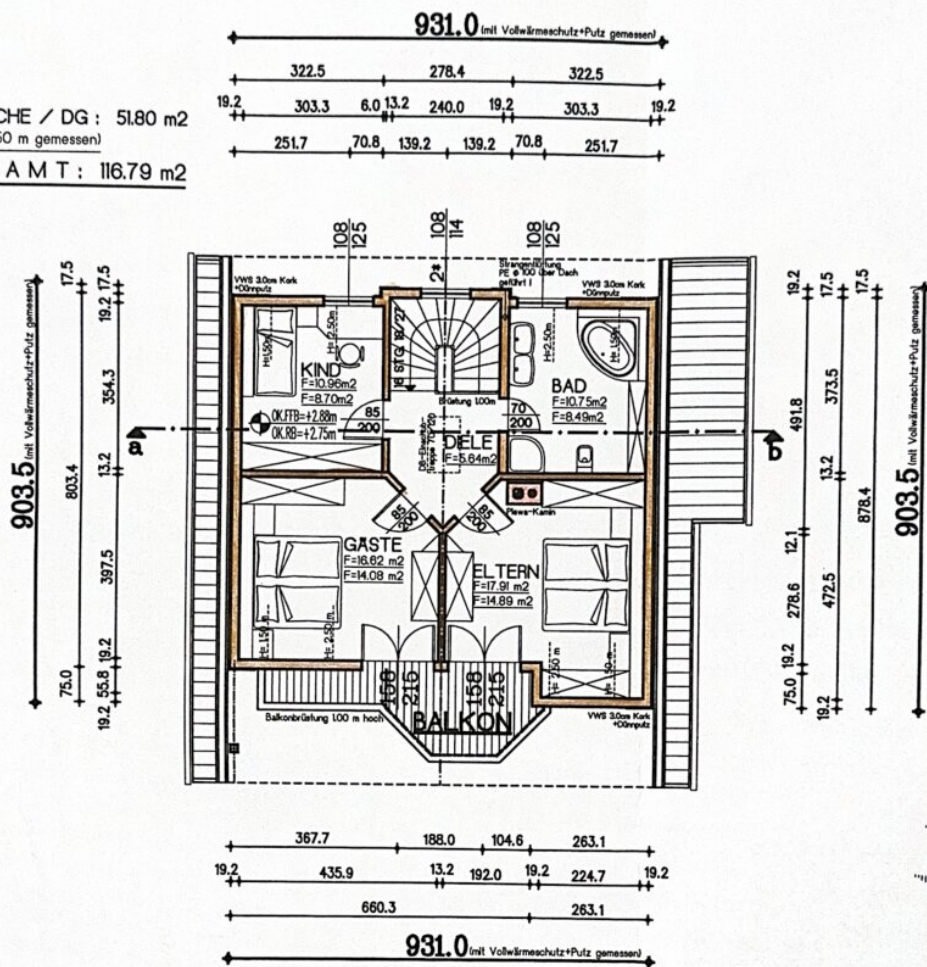






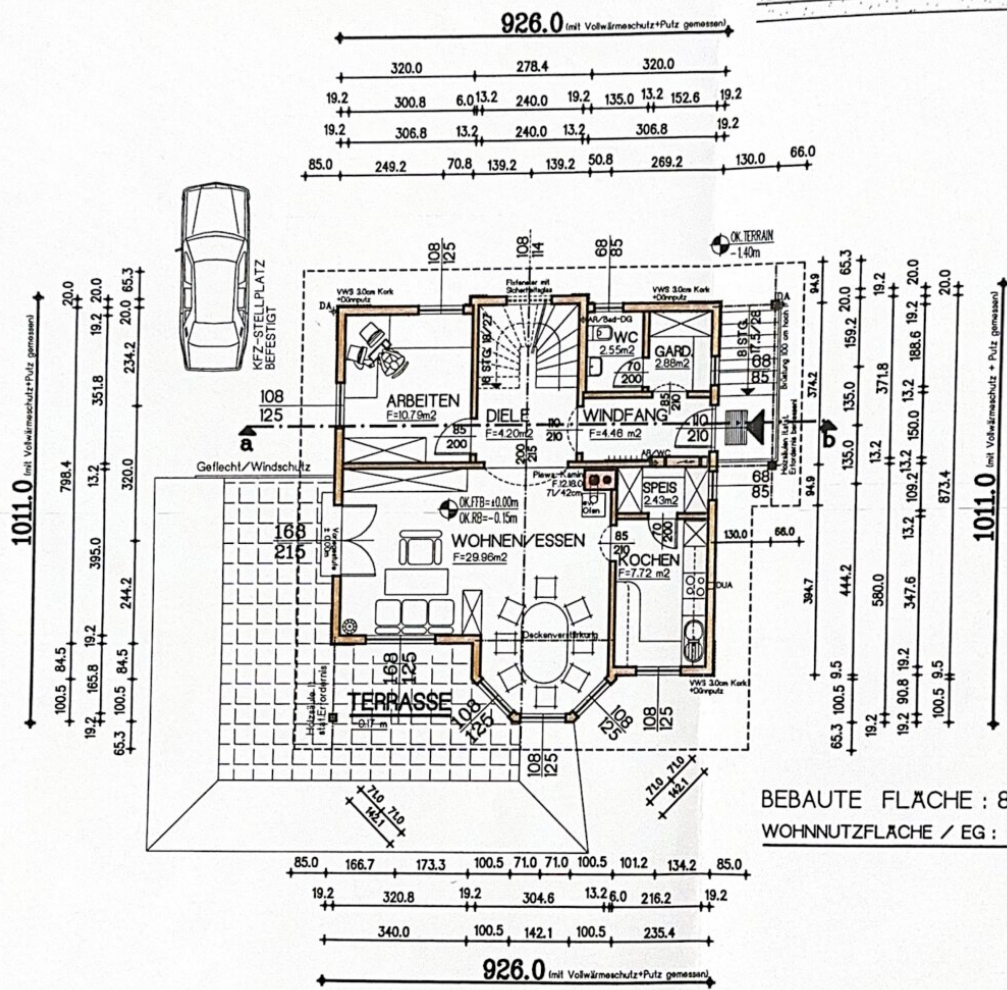
WOHNNUTZFLÄCHE / DG : 51.80 m²
(ab einer Höhe von 1.50 m gemessen)

- - - / G E S A M T : 116.79 m²



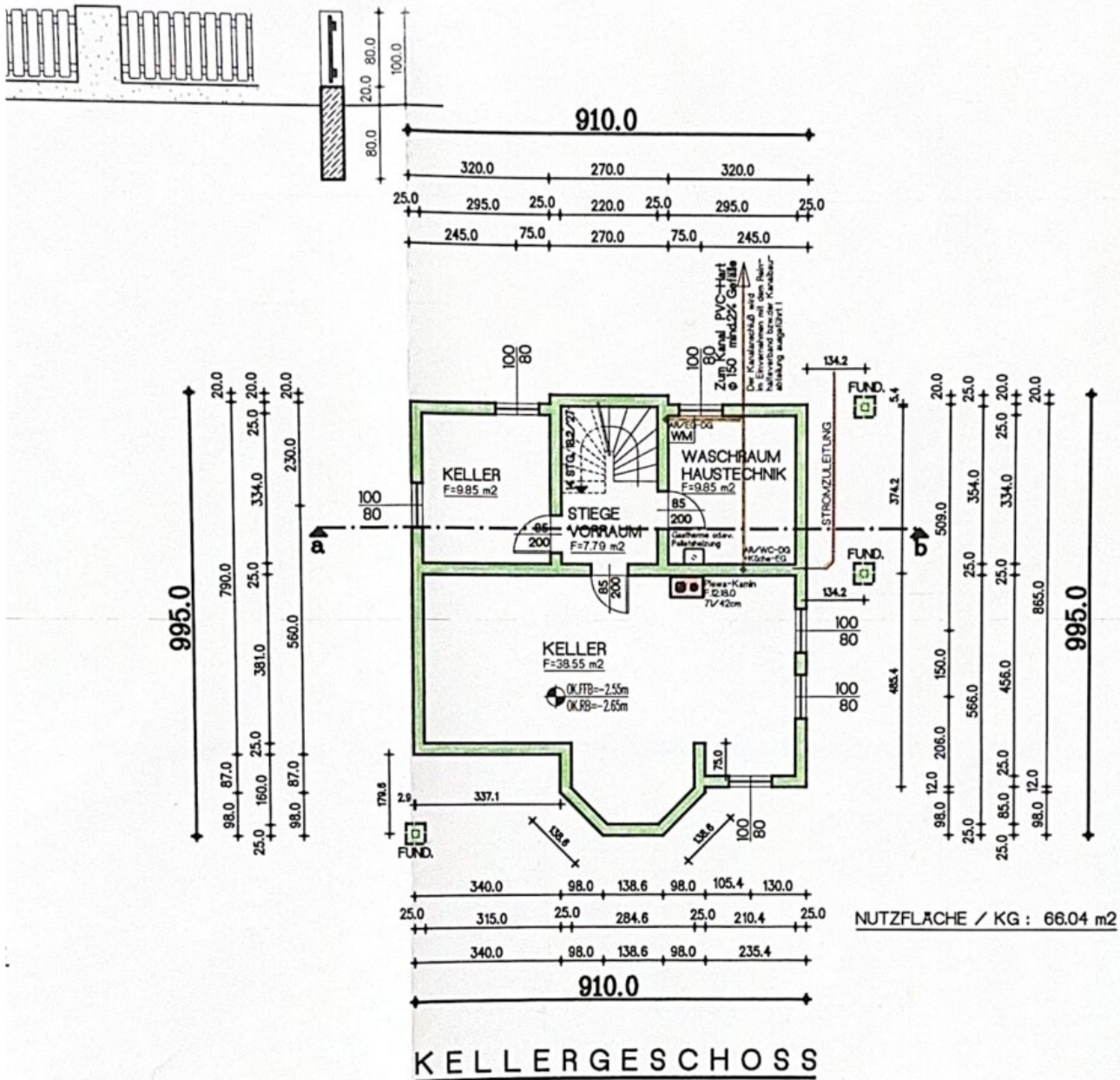
DACHGESCHOSS

EINFRIED



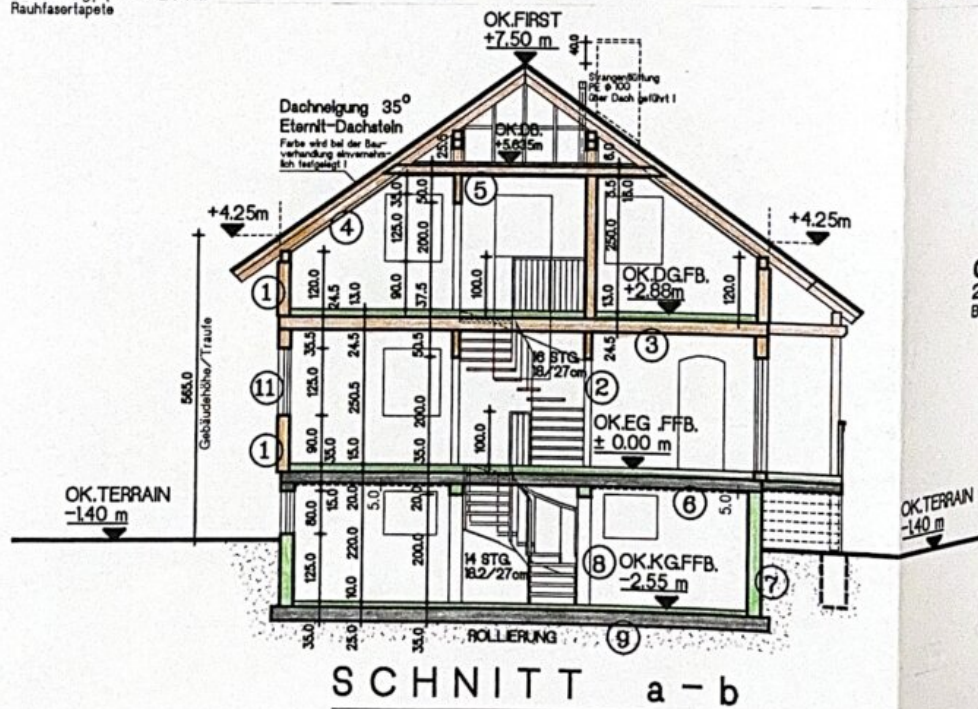
ERDGESCHOSS

JNG



SCHNITTELEGENDE

- 1 **FRICO-AUSSENWAND**
(Wandstärke : 24.3 cm)
Silikalputz, Grundierung, Gewebe 1.0 cm
Backkork - Wärmedämmplatte 3.0 cm
Kucospanplatte Isoc V 100 G-El 1.6 cm
Riegelkonstruktion 5/18.0 cm bzw.
Heralan-Steinwolleplatte WP 10.0 cm
und Luftschicht 6.0 cm
Kucospanplatte Isoc V 20-El 1.6 cm
Dampfbremse/Villas-Bitumenpapier A 2
Knauf-Perligipsplatte 12.5 mm
Rauhfasertapele
- 2 **FRICO-ZWISCHENWAND**
(tragend); 15.7cm stark
Rauhfasertapele
Knauf-Perligipsplatte 12.5 mm
Kucospanplatte Isoc V 20 - El 1.6 cm
Riegelkonstruktion 5/10cm, bzw.
Heralan-Steinwolleplatte WP 5.0 cm
Kucospanplatte Isoc V 20 - El 1.6 cm
Knauf-Perligipsplatte 12.5 mm
Rauhfasertapele
- 3 **FRICO-DECKE bei ausgebauten**
Dachgeschoß ; 37.5cm
Bodenbelag (Fertigparkett) 10mm
Zementestrich schwimmend 5.5 cm
PE-Folie 0.02mm
Heralan-Trittschalldämmplatten TPS 2.5 cm
Polystyrol-Hartschaumplatten 4.0 cm
Kucospanplatte Isoc V 20 - El 1.6 cm
Holztrankonstruktion 5/20cm dazwischen
Luftschicht 4.0 cm u.Heralan-Steinwolle 16 cm
Kucospanplatte Isoc V 20 - El 1.6 cm
Dampfbremse/Villas-Bitumenpapier A 2
Knauf-Perligipsplatte 12.5 mm
Rauhfasertapele
- 4 **FRICO-MANSARDE 37.5cm**
Eternit-Dachstein ca. 5 cm
Dachlattung (Fichte) 35/50 mm
Konterlattung 8/5 cm, bzw.Luftschicht 5 cm
Unterspannfolie(difusionsoffen)
Sparren (lt.stat.Erfordernis), bzw.dazwischen
10 cm Steinwolleddämmung
Ausgleichslattung 6/5cm, dazw. Heralan FPL 6.0 cm
Dampfbremse
Knauf-Gipskarton-Feuerschutzplatte 12.5 mm
Rauhfasertapele
- 5 **FRICO-DACHGESCHOSSDECKE**
zum Spitzboden 25.5 cm
Heraklith-EPV-Platten 35 m/m
Blindboden (Fichte) 2.4 cm
Kehlbalkenlage lt.stat.Erfordernis, dazwischen
Heralan-Steinwolleplatten 2x8= 16cm
Streuerschale (Fichte) 2.4 cm
Dampfbremse/Villas-Bitumenpapier A 2
Knauf-Perligipsplatte 12.5 mm
Rauhfasertapele
- 6 **KELLERDECKE**
(Fußbodenkonstr. 15 cm)
Spannteppich 4 mm (av.Parkett)
Zementestrich schwimmend 6.0 cm
PE-Folie 0.02 mm
Wärmedämmplatten 8.0cm
Bitumenpappe 333
Stahlbetondecke lt.stat.Erfordernis 20.0 cm
Heraklith-M-Platte 5.0 cm+Deckenputz
- 7 **KELLERAUSSENWÄNDE**
(34 cm mit Perimeterdämmung)
Sockelputz/STO mit Grundierung u.Gewebe
Perimeterdämmung 6 cm Hartschaumplatten
Vertikale Feuchtheitsisolierung (Vallitx 4mm)
Betonvergußsteine 25 cm
KZM - Innenputz 2.0 cm
- 8 **KELLERINNENWÄNDE**
(tragend 25 cm)
KZM - Innenputz 1.5 cm
Betonvergußsteine 25 cm
KZM - Innenputz 1.5 cm
- 9 **FUSSBODEN/Erdrreich**
(Fußbodenkonstr. 10 cm)
Zementestrich schwimmend 5.0 cm
PE-Folie 0.02 mm
Wärmedämmplatten 4.0cm
Feuchtheitsisolierung/waagrecht
Stahlbetondecke lt.stat.Erfordernis
ca.20 cm mit Sauberkeitsschicht 5 cm
- 10 **FENSTER/AUSSENTÜREN**
(KUNSTSTOFF)
Thermo-PLUS-Verglasung Glas II W/m²K
Dreh-Drückbeschlag
Haustüre h HOLZ



BAUMEISTER
GERHARD PEIRITSCH
2404 PETRONELL
BURGGASSE 391, 202163/2988

[Handwritten signature]

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **117 m² Wohnnutzfläche**
- **Erdgeschoss:** Eingangsbereich, Garderobe, WC, Küche mit Speis, großer Wohn-Essbereich & Büro/Schlafzimmer
- **Obergeschoss:** Zentraler Vorraum, Badezimmer mit Dusche & Badewanne, 3 Schlafzimmer
- **Grundstücksfläche:** ca. **779 m²** (lt. Grundbuch)
- **Absolute Ruhelage**
- **Carport vorhanden**
- **Beheizung:** Gas
- **Kellerfläche:** ca. **66 m²**
- **Bauweise:** Holzriegelhaus (österreichischer Hersteller)
- **3 Brunnen** für Gartenbewässerung & Hauswasser
- **Pool mit Überdachung**
- **Grillplatz**
- **Zufahrt auch von der Rückseite möglich** – ideal für Gartenarbeiten
- **Video in den Anhängen**

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Die Liegenschaft wurde im Jahr **2001** errichtet.

Der Zugang erfolgt über ein **Doppelcarport** oder eine **seitliche Gartentüre**. Über wenige Stufen gelangt man zum Eingangsbereich, rechts davon befindet sich eine **praktische Garderobe** sowie ein **WC mit Handwaschbecken**.

Vom Vorraum aus öffnet sich der **lichtdurchflutete Wohn-Essbereich**, der mit einem **Kaminanschluss** ausgestattet ist – ideal, um sich den Traum eines gemütlichen Kamins zu erfüllen und entspannte Wintertage mit der Familie zu genießen. Die **Einbauküche mit angrenzender Speis** ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als **Büro oder Gästezimmer**.

Ein **freundlicher Stiegenaufgang** führt ins Obergeschoss. Dort befindet sich ein **zentraler Vorraum**, von dem alle Räume zugänglich sind:

Rechts ein kleineres Schlafzimmer, links das **Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne**, geradeaus zwei **großzügige Schlafzimmer**, beide mit Zugang zum Balkon.

Der Keller

Der **großzügige Keller** bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem **Technikraum** stehen mehrere **Abstell- und Lagerräume** zur Verfügung.

Eine **integrierte Brunnenpumpe** sorgt für die **Gartenbewässerung** – ein durchdachtes Detail, das den Alltag erleichtert. Besonders praktisch: Der Keller verfügt über einen **direkten Zugang zum Garten**.

Garten und Außenbereich

Ein echtes Highlight ist der **liebevoll angelegte Garten**, der sowohl seitlich des Hauses als auch über die **Terrasse beim Wohnzimmer** zugänglich ist. Zwei **eigene Brunnen** im Außenbereich bieten ausreichend Wasser zur Gartenpflege und zum Befüllen des Pools.

Ein **Geräteschuppen** sowie ein kleiner, aktuell nicht genutzter **Zierteich** runden das Angebot

ab.

Der **gemütliche Grillplatz** lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Das **überdachte Pool** sorgt für verlängerte Badesaisons und stets sauberes Wasser – perfekt für entspannte Sommertage und fröhliche Poolfeste.

Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung & Warmwasser:** Gastherme, Wärmeabgabe über Heizkörper
- **Zweiter Kaminzug** vorhanden – ideal für eine **künftige Festbrennstoffheizung im Wohnzimmer**

Betriebskosten (geschätzt):

- Gas: ca. € 140 / Monat
- Strom: ca. € 56 / Monat
- Kanal, Abfallwirtschaftsabgabe, Grundsteuer: ca. € 75 / Monat

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Der Kindergarten befindet sich in Engelhartstetten.
- **Volksschule:** Ist in Engelhartstetten.
- **Mittelschule Hainburg an der Donau:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.

? Gesundheitsversorgung

- **Landeskrlinikum Hainburg:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Praktischer Arzt:** Direkt in Engelhartstetten.
- **Fachärzte:** In Hainburg an der Donau in ca. 8 km Entfernung.

?? Nahversorgung

In Engelhartstetten direkt gibt es eine Filiale von Nah&Frisch. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Gemeinde Hainburg an der Donau oder Bad Deutschaltenburg.

- **Nah&Frisch:** Ein Nahversorger mit einem vielfältigen Sortiment an Lebensmitteln, Gussastraße 2.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 546:** Verbindet Engelhartstetten mit dem Bahnhof Gänserndorf und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

- **Linie 550:** Bedient die Strecke zwischen Engelhartstetten mit Hainburg/Donau.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 40 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B3** und **L4 und L5** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Engelhartstetten bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem gibt es in Hainburg das Bergbad..

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragsgebühr** (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.

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 <6.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <1.000m
Höhere Schule <9.500m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <5.500m
Post <500m
Geldautomat <6.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap