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:5Bäder:1WC:2Balkone:1Terrassen:1Stellplätze: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



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG Freiheitssiedlung Block I 23a



































































931.0 (mil Vollwärmeschutz+Putz gemessen)

322.5

278.4

322.5

19.2

303.3

6.0 13.2

240.0

19.2

303.3

19.2

251.7

70.8

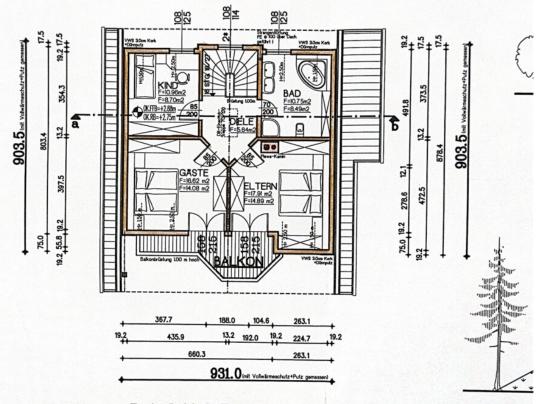
139.2

70.8

251.7

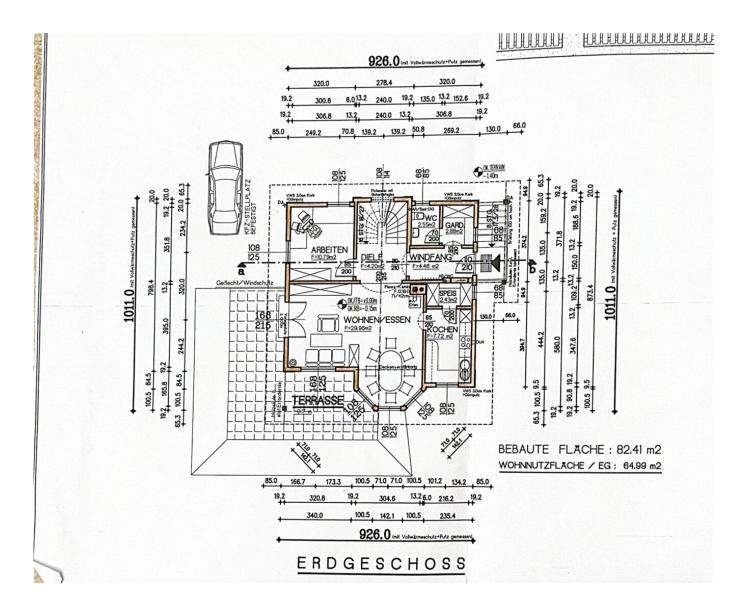
WOHNNUTZFLACHE / DG: 51.80 m2
(ab einer Höhe von 1.50 m gemessen)

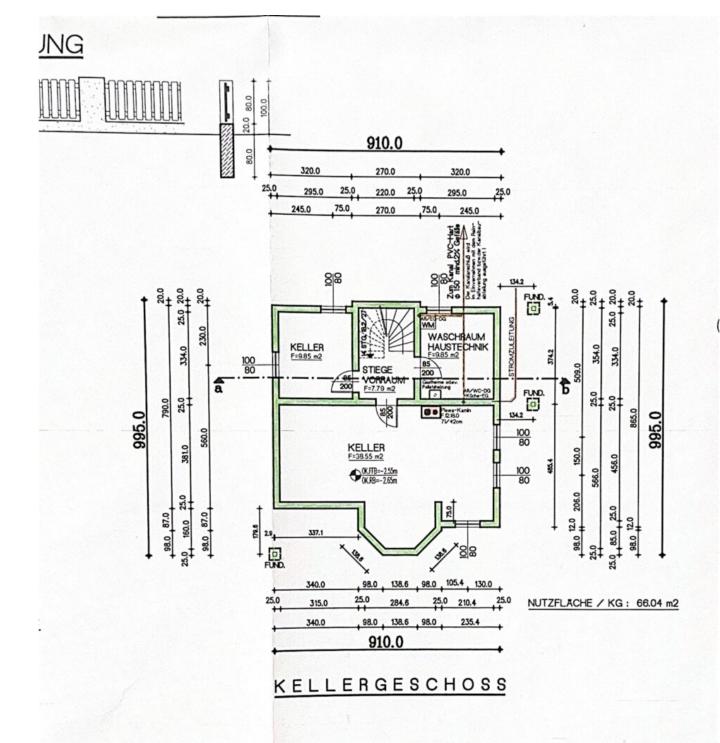
- * - / GESAMT: 116.79 m2



DACHGESCHOSS

EINFRIED





SCHNITTLEGENDE

FRICO-AUSSENWAND (Wandstärke: 24.3 cm)

Silkatputz, Grundierung, Gewebe I.0 cm Backkork - Wärmedämmplatte 3.0 Kucospanplatte Isoc V 100 G-EI, 1.6 cm Regelikonstruktion 5/16.0 cm bzw. Heralan-Steinwolleplatte WP 10.0 cm und Luttschichte 6.0 cm Kucospanplatte Isoc V 20-EI, 1.6 cm Damptbremse/Villas-Bitumenpapier A 2 Knauf-Perigipsplatte 12.5 mm Rauhfasertapete

FRICO-ZWISCHENWAND (tragend); 15.7cm stark

Rauhfasertapete
Knauf-Perigipsplatte 12.5 mm
Kucospanplatte Isoc V 20 - Et, 16 cm
Regelkonstruktion 5.7/10cm, bzw.
Heralan-Steinwolleplatte WP 5.0 cm
Kucospanplatte Isoc V 20 - Et, 16 cm
Kucospanplatte Isoc V 20 - Et, 16 cm
Knauf-Perigipsplatte 12.5 mm
Raufasertapete

FRICO-DECKE bei ausgebauten Dachgeschoβ; 37.5cm

Bodenbelag (Fertigparkett) 10mm Zementestrich schwimmend 5.5 cm Zementestrich schwimmend 5.5 cm
PE-Fole 0.02mm
Horalan-Trittschalldämmplatten TPS 2.5 cm
Polystyrol-Hartschaumplatten 4.0 cm
Kucospanplatte lose V 20 - El, 16 cm
Holztramkonstruktion 5/20cm dazwischen
Luttschichte 4.0 cm u-Horalan-Steinwolle 16 cm
Kucospanplatte lsoe V 20 - El, 16 cm
Dampftremse/Villas-Bitumerpapier A 2
Knauf-Perjosplatte 12.5 mm
Rauhfasertapete

FRICO-MANSARDE 37.5cm 4

Eternit-Dachstein ca. 5 cm Dachlattung (Fichte) 35/50 mm Konterlattung 8/5 cm, bzw.Luftschichte 5 cm Unterspannfolie(diffusionsoffen) Sparren (It.stat.Erfordernis), bzw.dazwischen 10 cm Steinwolledämmung Ausgleichslattung 6/5cm, dazw. Heralan FPL 6.0 cm Dampfbremse
Knauf-Gipskarton-Feuerschutzplatte 12.5 mm
Rauhfasertapete

FRICO-DACHGESCHOSSDECKE zum Spitzboden 25.5 cm

> Heraklith-EPV-Platten 35 m/m Blindboden (Fichte) 2.4 cm Kehlbalkenlage It.statErfordernis, dazwischen Heralan-Steinwollematten 2x8= I6cm Streuschalung (Fichte) 2.4 cm Dampfbremse/Villas-Bitumenpapier A 2 Knauf-Perigipsplatte 12.5 mm Rauhfasertapete

KELLERDECKE (Fußbodenkonstr. 15 cm)

Spannteppich 4 mm (ev-Parkett)
Zementestrich schwimmend 6.0 cm
PE-Folie 0,02 mm
Wärmedämmplatten 8.0cm
Bitumerpapp 333
Stahlbetondecke ItstatErfordernis 20.0 cm
Herakilth-M-Platte 5.0 cm+Deckenputz

KELLERAUSSENWANDE (34 cm mit Perimeterdämmung)

Sockelputz/STO mit Grunderung u.Gewebe Perimeterdimmung 6 cm Hartxhaumplatten Vertikale Fauchtigkeitsolerung (Villafitx 4mm) Betonvergüsteine 25 cm KZM – Innenputz 20 cm

KELLERINNENWANDE 8 (tragend 25 cm)

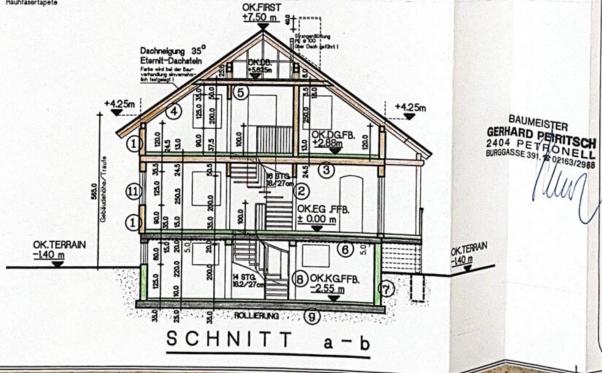
KZM - Innerputz 15 cm Betonvergusteine 25 cm KZM - Inverputz 15 cm

FUSSBODEN/Erdreich (Fußbodenkonstr. 10 cm)

Zementestrich schwimmend 50 cm Zementerstrich schwimmed 50 cm PE-Folie 0,02 mm Wärmedämplatten 4,0cm Feuch tigkeitsoferung/wazgracht Stahlbe-tonfundamentplatte itsatt Erfordernis ca.20 cm mit Sauberkeitsochichte 5 cm

FENSTER/AUSSENTÜREN 10 (KUNSTSTOFF)

> Thermo-PLUS-Verglasung: Glas II W/m2K Dreh-Drekippe Haustüre h HOLZ



5

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 Badesaisonen 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

- Landesklinikum 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 **Grundbucheintragungsgebühr** (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