

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



Gartenansicht

**Objektnummer: 6547/4104**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

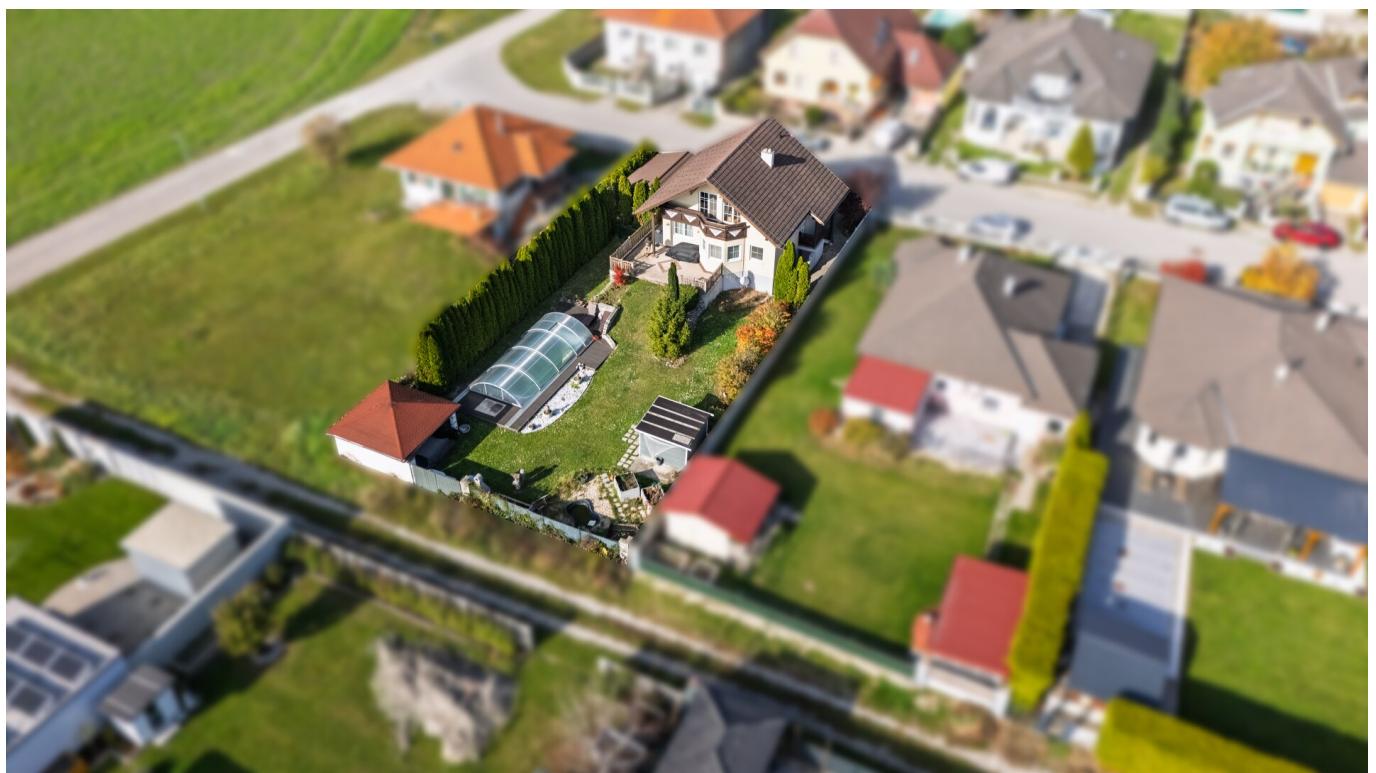
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a









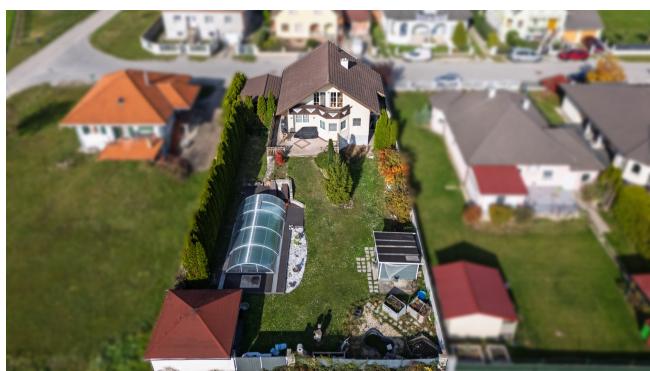


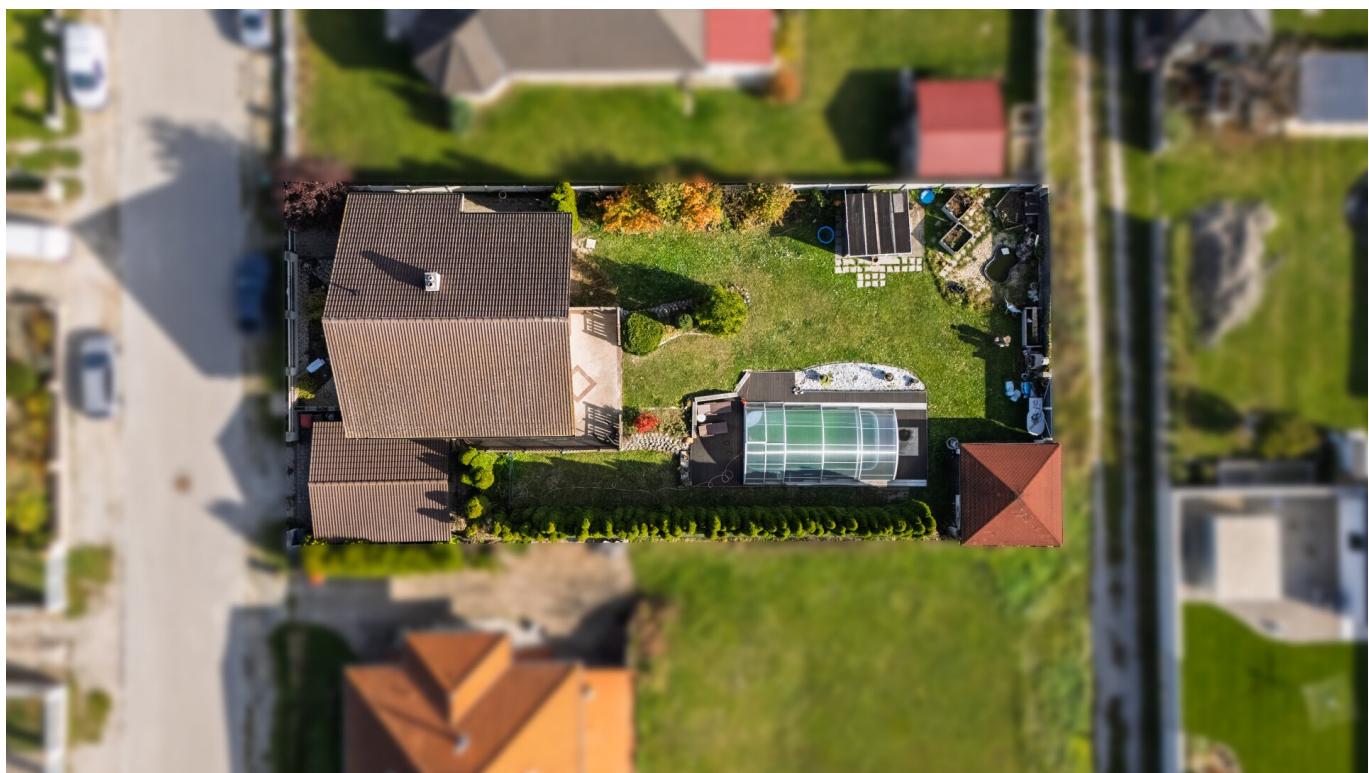




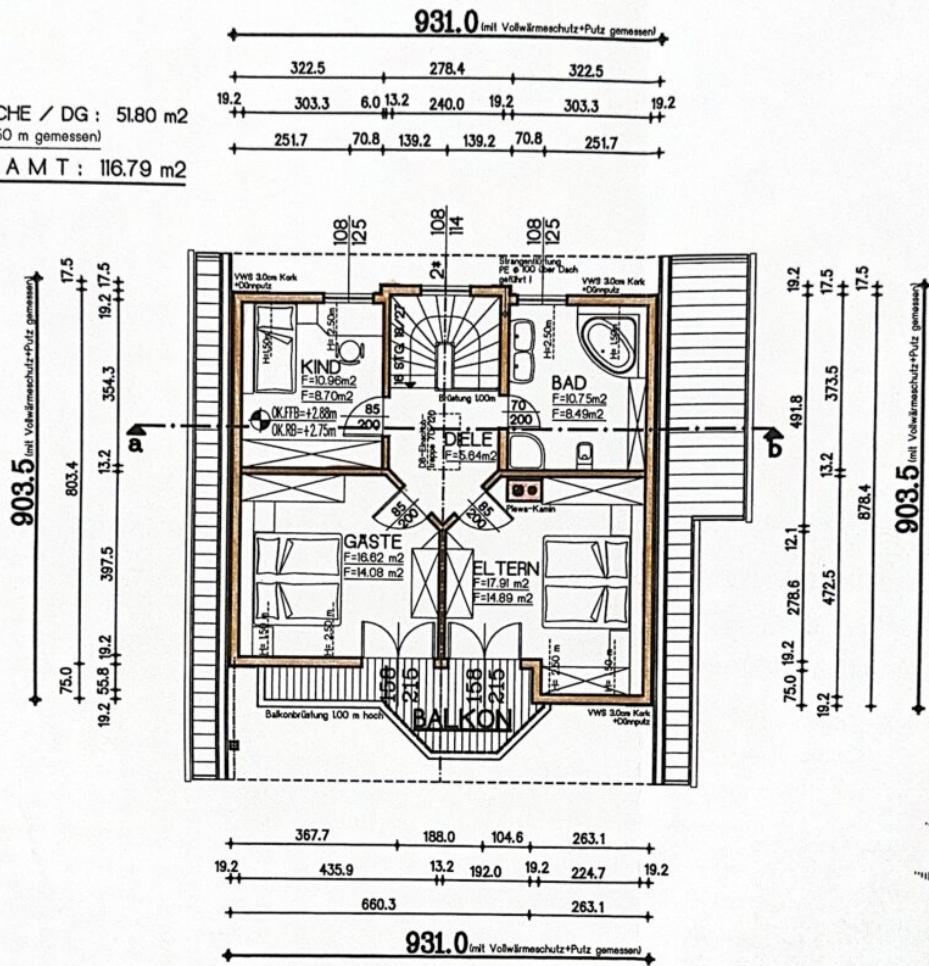






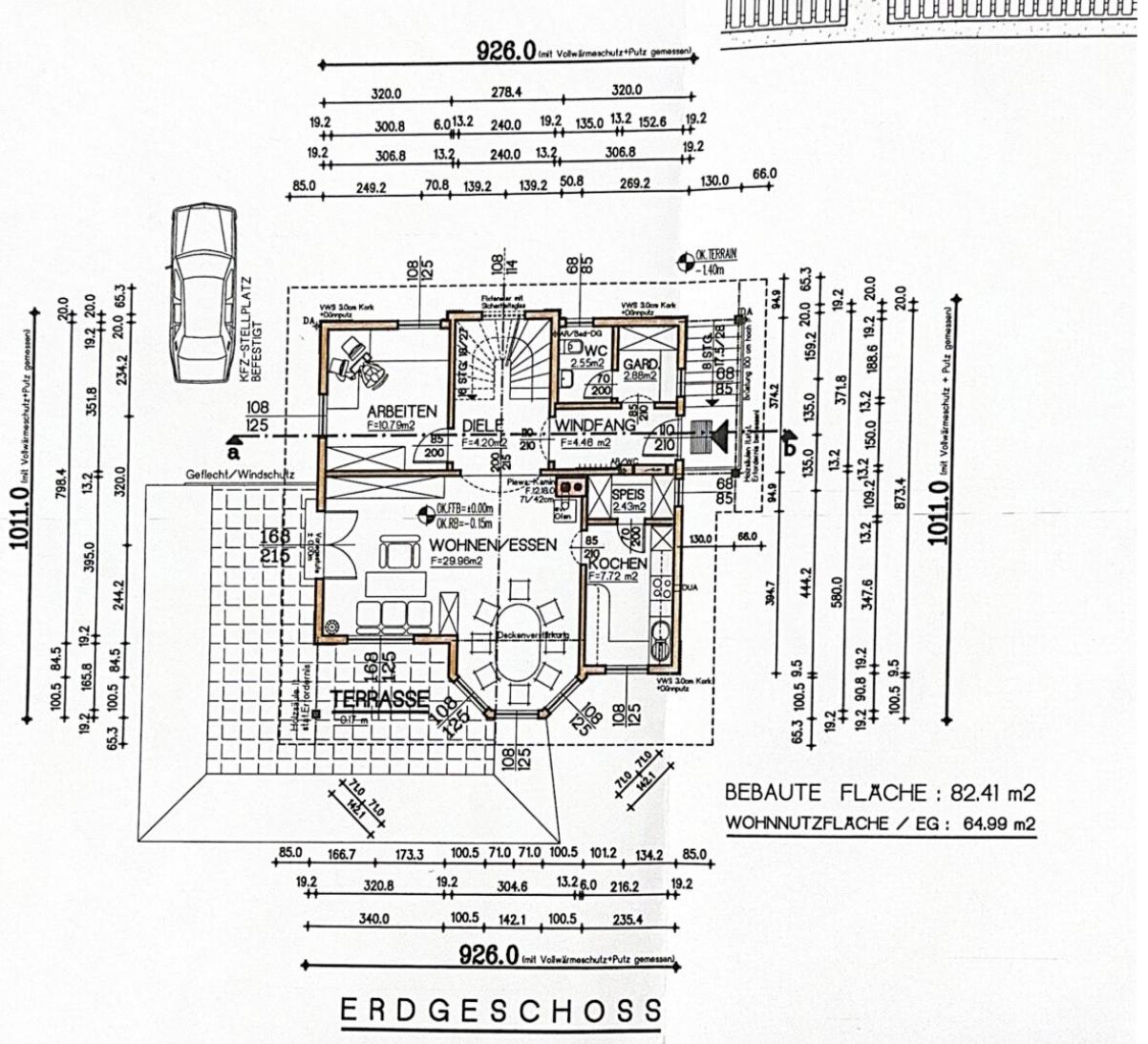


WOHNNUTZFLÄCHE / DG : 51.80 m<sup>2</sup>  
(ab einer Höhe von 1,50 m gemessen)  
- - - / GESAMT : 116.79 m<sup>2</sup>

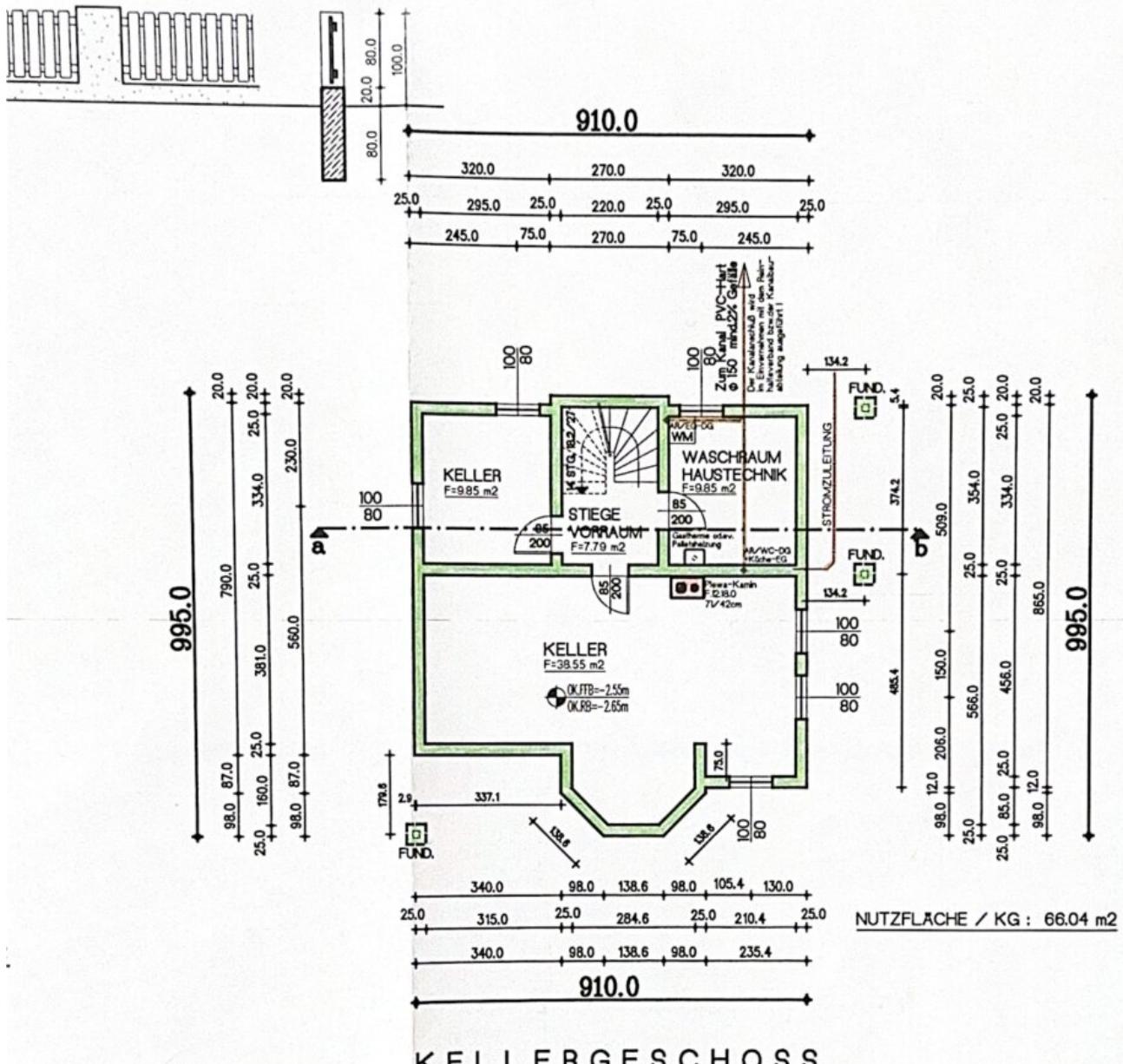


## DACHGESCHOSS

EINFRIED

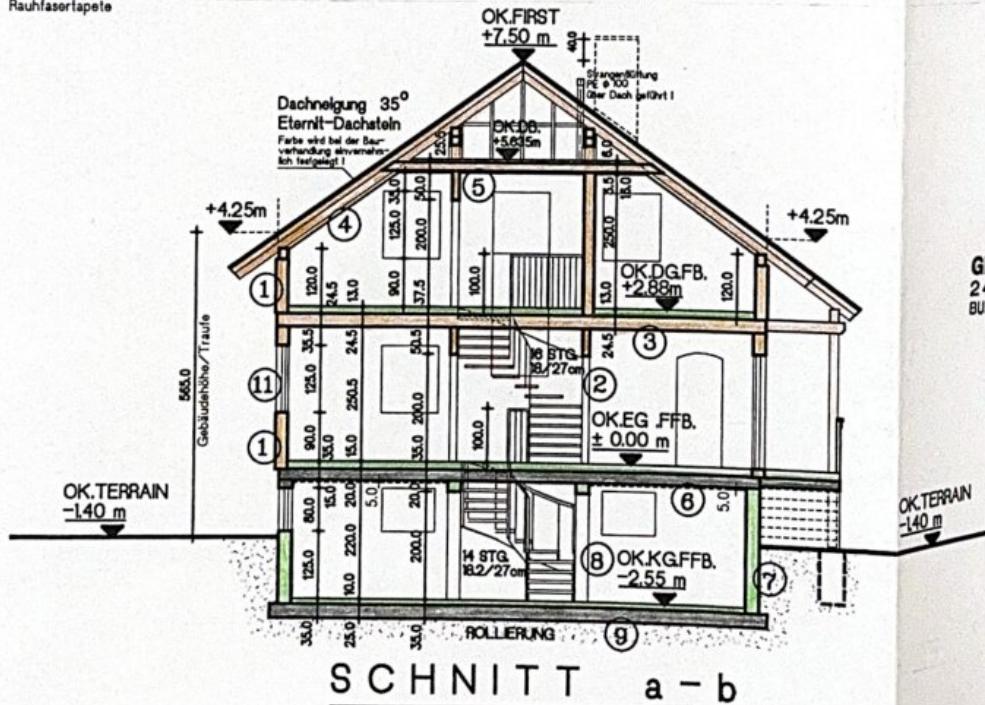


JNG



## SCHNITTLEGENDE

- |           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>1</b>  | <b>FRICO-AUSSENWAND</b><br>(Wandstärke : 24.3 cm)          | Silikatputz, Grundierung, Gewebe 10 cm<br>Backstein - Wärmedämmplatte 3.0 cm<br>Kucospanplatte Isoc V 100 G-El. 16 cm<br>Riegelkonstruktion 5/16.0 cm bzw.<br>Heralan-Steinwolleplatte WP 10.0 cm<br>und Luftsichtschicht 6.0 cm<br>Kucospanplatte Isoc V 20-El, 16 cm<br>Dampfbremse/Villas-Bitumenpapier A 2<br>Knauf-Perligipplatte 12.5 mm<br>Rauhfaserlapeze   |
| <b>2</b>  | <b>FRICO-ZWISCHENWAND</b><br>(tragend); 15.7cm stark       | Rauhfaserlapeze<br>Knauf-Perligipplatte 12.5 mm<br>Kucospanplatte Isoc V 20 - El, 16 cm<br>Riegelkonstruktion 5/10cm, bzw.<br>Heralan-Steinwolleplatte WP 5.0 cm<br>Kucospanplatte Isoc V 20 - El, 16 cm<br>Knauf-Perligipplatte 12.5 mm<br>Rauhfaserlapeze   |
| <b>3</b>  | <b>FRICO-DECKE</b> bei ausgebauten<br>Dachgeschoß ; 37.5cm | Bodenbelag (Fertigparkett) 10mm<br>Zementestrich schwimmend 5.5 cm<br>PE-Folie 0.02mm<br>Heralan-Trittschalldämmplatten TPS 2.5 cm<br>Polystyrol-Hartschaumplatten 4.0 cm<br>Kucospanplatte Isoc V 20 - El, 16 cm<br>Holztramkonstruktion 5/20cm dazwischen<br>Luftsichtschicht 4.0 cm u.Heralan-Steinwolle 16 cm<br>Kucospanplatte Isoc V 20 - El 16 cm<br>Dampfbremse/Villas-Bitumenpapier A 2<br>Knauf-Perligipplatte 12.5 mm<br>Rauhfaserlapeze |
| <b>4</b>  | <b>FRICO-MANSARDE</b> 37.5cm                               | Eternit-Dachstein ca. 5 cm<br>Dachlattung (Fichte) 35/50 mm<br>Konterlattung 8/5 cm, bzw.Luftsichtschicht 5 cm<br>Unterspannfolie/diffusionsoffen!<br>Sparren lt.stat.Erfordernis, bzw.dazwischen<br>10 cm Steinwollwärmung<br>Ausgleichslattung 6/5cm, dazw. Heralan FPL 6.0 cm<br>Dampfbremse<br>Knauf-Gipskarton-Feuerschutzplatte 12.5 mm<br>Rauhfaserlapeze  |
| <b>5</b>  | <b>FRICO-DACHGESCHOSSDECKE</b><br>zum Spitzboden 25.5 cm   | Heralith-EPV-Platten 35 m/m<br>Blindboden (Fichte) 2.4 cm<br>Kehlbalkenlage lt.stat.Erfordernis, dazwischen<br>Heralan-Steinwollmattematte 2x8= 16cm<br>Streuschalung (Fichte) 2.4 cm<br>Dampfbremse/Villas-Bitumenpapier A 2<br>Knauf-Perligipplatte 12.5 mm<br>Rauhfaserlapeze  |
| <b>6</b>  | <b>KELLERDECKE</b><br>(Fußbodenkonstr. 15 cm)              | Spannteppich 4 mm (ev.Parkett!)<br>Zementestrich schwimmend 6.0 cm<br>PE-Folie 0.02 mm<br>Wärmedämmplatten 8.0cm<br>Bitumenpappe 333<br>Stahlbetondecke lt.stat.Erfordernis 20.0 cm<br>Heralith-M-Platte 5.0 cm+Deckenputz  |
| <b>7</b>  | <b>KELLERAUSSENWÄNDE</b><br>(34 cm mit Perimeterdämmung)   | Sockelputz/STO mit Grundierung u.Gewebe<br>Perimeterdämmung 6 cm Hartschampaftten<br>Vertikale Feuchtigkeitsisolierung (Vitalfix 4mm)<br>Betonvergütung 25 cm<br>KZM - Innenputz 2.0 cm   |
| <b>8</b>  | <b>KELLERINNENWÄNDE</b><br>(tragend 25 cm)                 | KZM - Innenputz 15 cm<br>Betonvergütung 25 cm<br>KZM - Innenputz 15 cm  |
| <b>9</b>  | <b>FUSSBODEN/Erdreich</b><br>(Fußbodenkonstr. 10 cm)       | Zementestrich schwimmend 5.0 cm<br>PE-Folie 0.02 mm<br>Wärmedämmplatten 4.0cm<br>Feuchtigkeitsisolierung/wagrecht<br>Stahlbetondämmpfalte lt.stat.Erfordernis<br>ca.20 cm mit Sauberkeitschicht 5 cm  |
| <b>10</b> | <b>FENSTER/AUSSENTÜREN</b><br>(KUNSTSTOFF)                 | Thermo-PLUS-Verglasung: Glas U W/m2K<br>Dreh-Drehkippschiebig<br>Haustüre in HOLZ   |



**BAUMEISTER  
GERHARD PEIRITSCH  
2404 PETRONELL  
BURGGASSE 391, T 02163/2988**

# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **117 m<sup>2</sup>** **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 m<sup>2</sup>** (lt. Grundbuch)
- **Absolute Ruhelage**
- **Carport vorhanden**
- **Beheizung:** Gas
- **Kellerfläche:** ca. **66 m<sup>2</sup>**
- **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](http://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