

## **Ein Stück Geschichte mit Zukunft – sanierungsbedürftiges Haus in Traumlage gegenüber Schloss Hunyadi**



**Objektnummer: 8014/346**

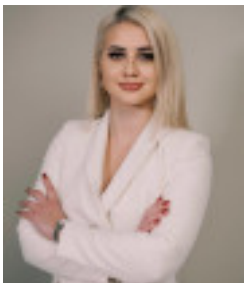
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 372,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,87
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

T +43 6763802529  
H +43 6763802529

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







## Objektbeschreibung

Wollten Sie nicht schon immer gegenüber einem Schloss leben?

Direkt gegenüber dem historischen Schloss Hunyadi wartet ein Haus mit Geschichte darauf, von jemandem mit Vision wieder zum Leben erweckt zu werden.

Dieses Objekt ist mehr als nur eine Immobilie – es ist eine Einladung, Vergangenheit und Zukunft zu verbinden.

Ob Sie den Bestand liebevoll sanieren oder Platz für Neues schaffen möchten – hier entstehen Möglichkeiten, die so einzigartig sind wie die Lage selbst.

### Drei Wege, Ihre Vision zu verwirklichen

- Entwicklung:

Das 377 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet beste Voraussetzungen für ein modernes Wohn- oder Geschäftshaus – mitten im charmanten Ortskern.

- Sanierung mit Seele:

Das bestehende Gebäude trägt Charakter – Gewölbedecken, klassische Raumstruktur, sichtbare Geschichte. Mit Feingefühl wird daraus ein echtes Unikat.

- Investition in die Zukunft:

Die Gemeinde plant, die Mariazellergasse zur Fußgängerzone umzugestalten – eine Aufwertung, die sich sehen lassen kann.

Außerdem wird die Anbindung an die Fernwärme vorbereitet – nachhaltig, modern und wertsteigernd.

## **Lage, die begeistert**

Die Ecklage mit drei frei zugänglichen Straßenseiten sorgt für perfekte Belichtung, Gestaltungsfreiheit und eine markante Präsenz im Ortsbild.

Direkt vor dem Haus: ein großzügiger öffentlicher Parkplatz mit rund 50 Stellplätzen – ein unschlagbarer Vorteil für jede Nutzung.

## **Infrastruktur & Umgebung**

Einkauf & Alltag:

- Billa Plus – ca. 600 m
- Spar – ca. 750 m
- Apotheke – ca. 800 m

Bildung & Freizeit:

- Volksschule Maria Enzersdorf – ca. 850 m
- Gymnasium Keimgasse – ca. 2 km
- Schloss Hunyadi – direkt gegenüber
- Burg Liechtenstein – ca. 2,8 km
- Kletterhalle Südstadt – ca. 1,5 km

Verkehr:

- Busstation „Mariazellergasse“ – ca. 150 m
- Bahnhof Mödling – ca. 2,5 km
- Wien Zentrum – ca. 25 Min. mit dem Auto

## **Online-Bieterverfahren**

Diese Immobilie wird im Rahmen eines Online-Bieterverfahrens angeboten – transparent, fair und zeitgemäß.

- Mindestgebot: € 460.000,-
- Sofortkaufpreis: ab € 480.000,-

Alle Informationen zum Ablauf und zur Teilnahme erhalten Sie gerne auf Anfrage.

## **Fazit: Wo Geschichte zur Bühne Ihrer Zukunft wird**

Dieses Haus ist kein gewöhnliches Angebot – es ist eine Gelegenheit, einen Ort mit Seele und Geschichte in ein neues Kapitel zu führen.

Ob Neubau, Sanierung oder kreative Nutzung: Die Lage gegenüber Schloss Hunyadi, die Eckparzelle und die geplante Ortsentwicklung machen diese Immobilie zu einer echten Rarität am Markt.

Mehr Informationen erhalten Sie nach schriftlicher Anfrage.

**Kontakt:**

**Rafaela Simic, BA**

**Konzessionierte Immobilienmaklerin**

? r.simic@immofuchsgruppe.com

? 0676 380 2529

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap