

**Großzügiges Landhaus im Herrenhausstil, ideal für große Familie oder zwei Wohneinheiten**



**Objektnummer: 642**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4761 Enzenkirchen
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	245,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641  
H +43 (0) 664 355 86 22













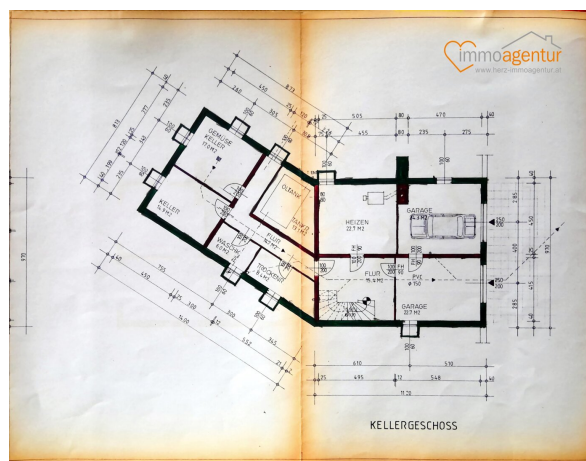




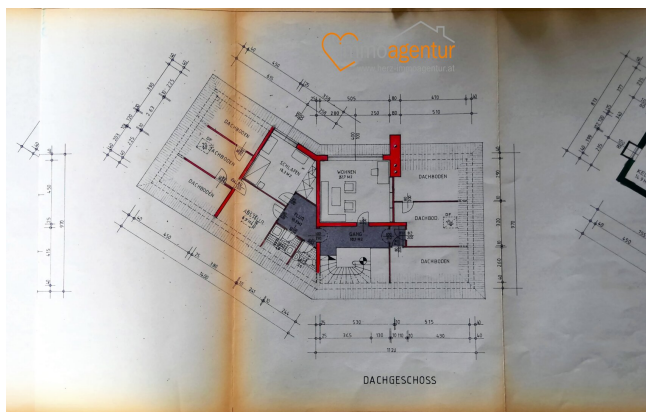
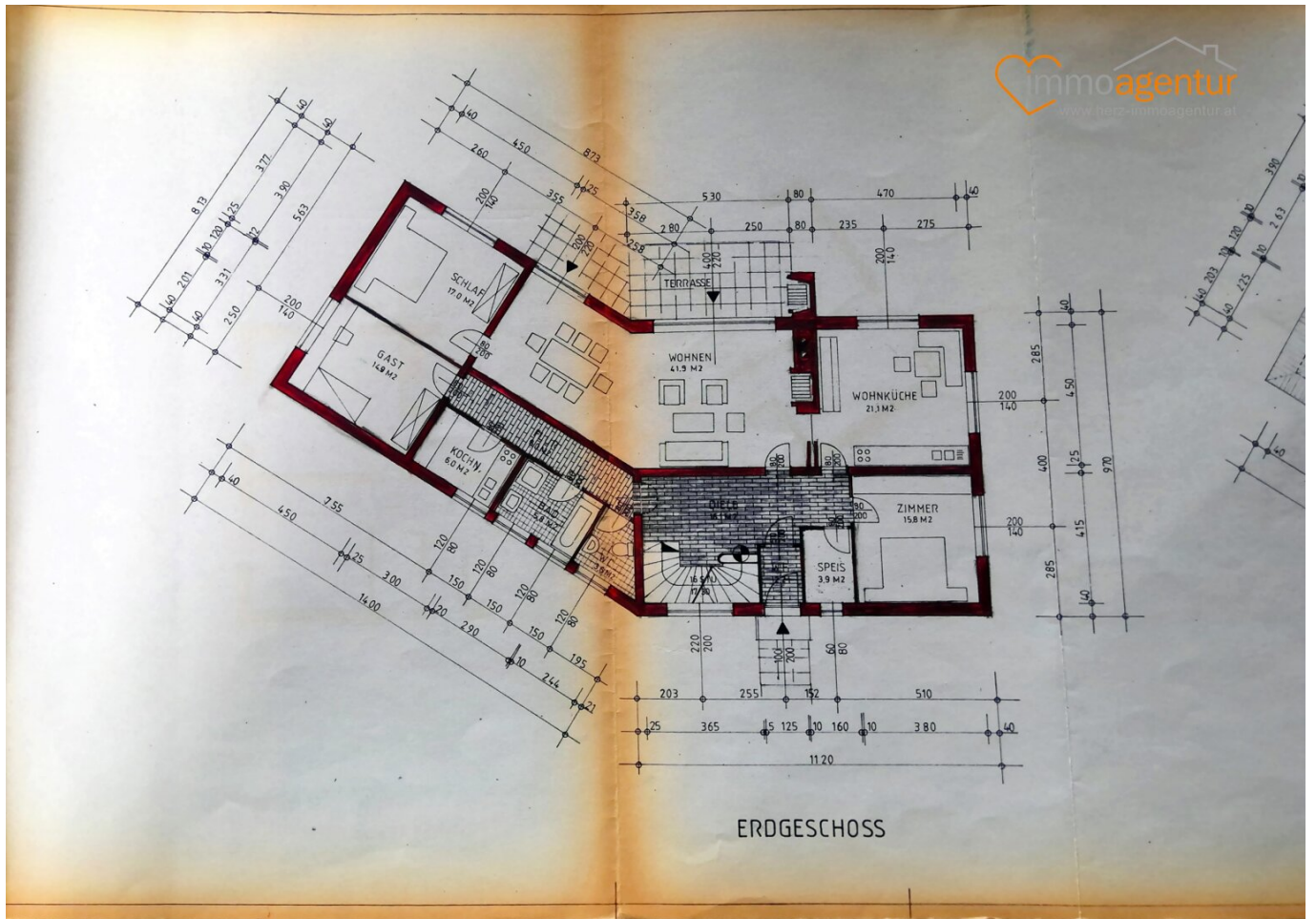








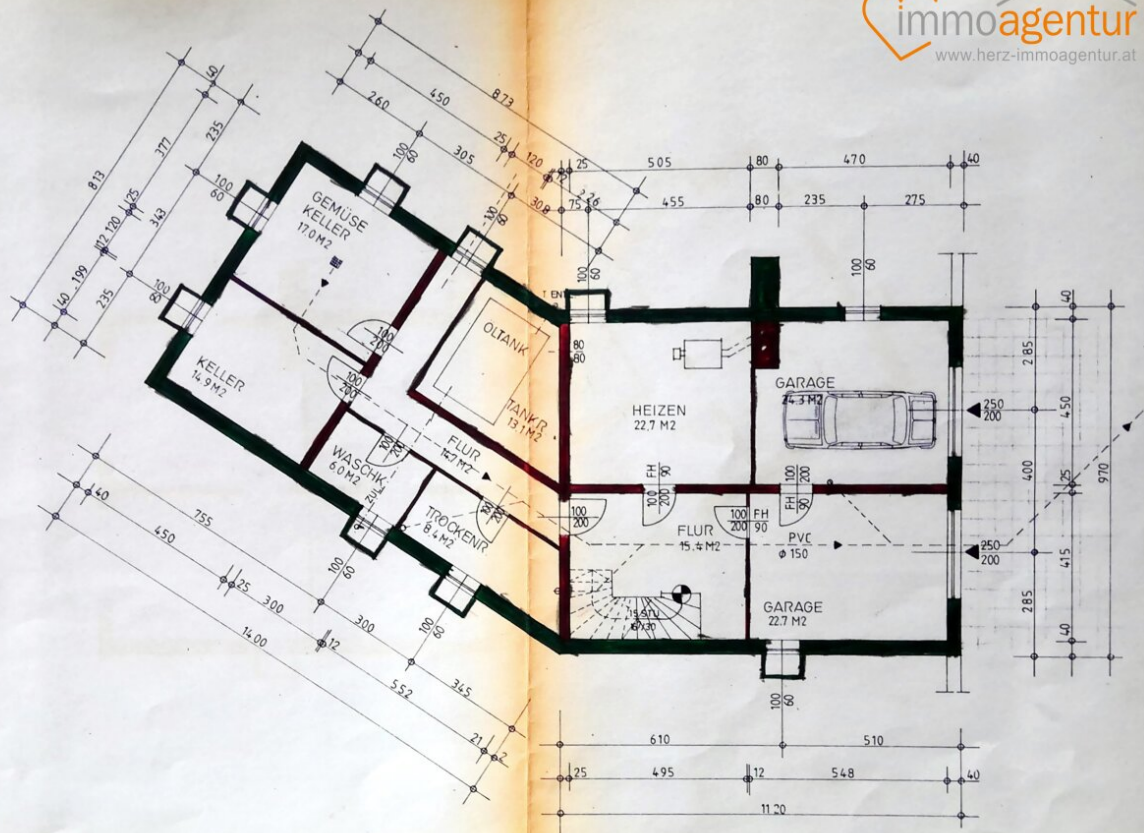




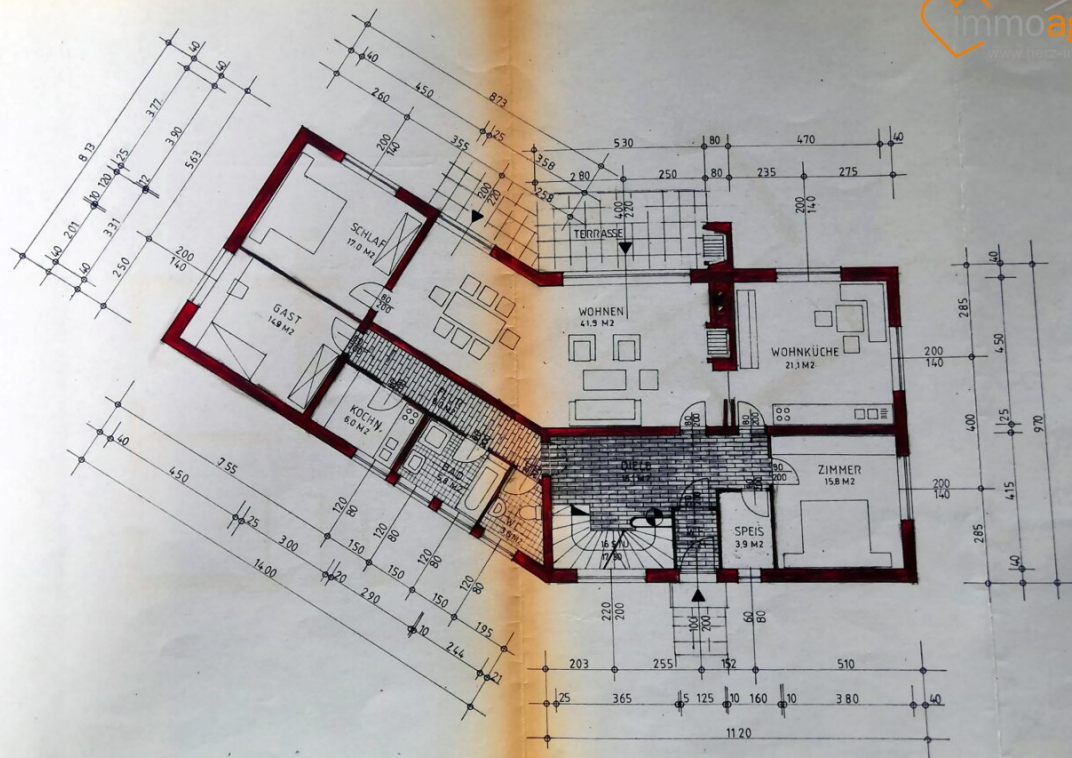


© DORIS Immobilien DORIS BEV // Hinweis: Kein Rechtsanspruch aus



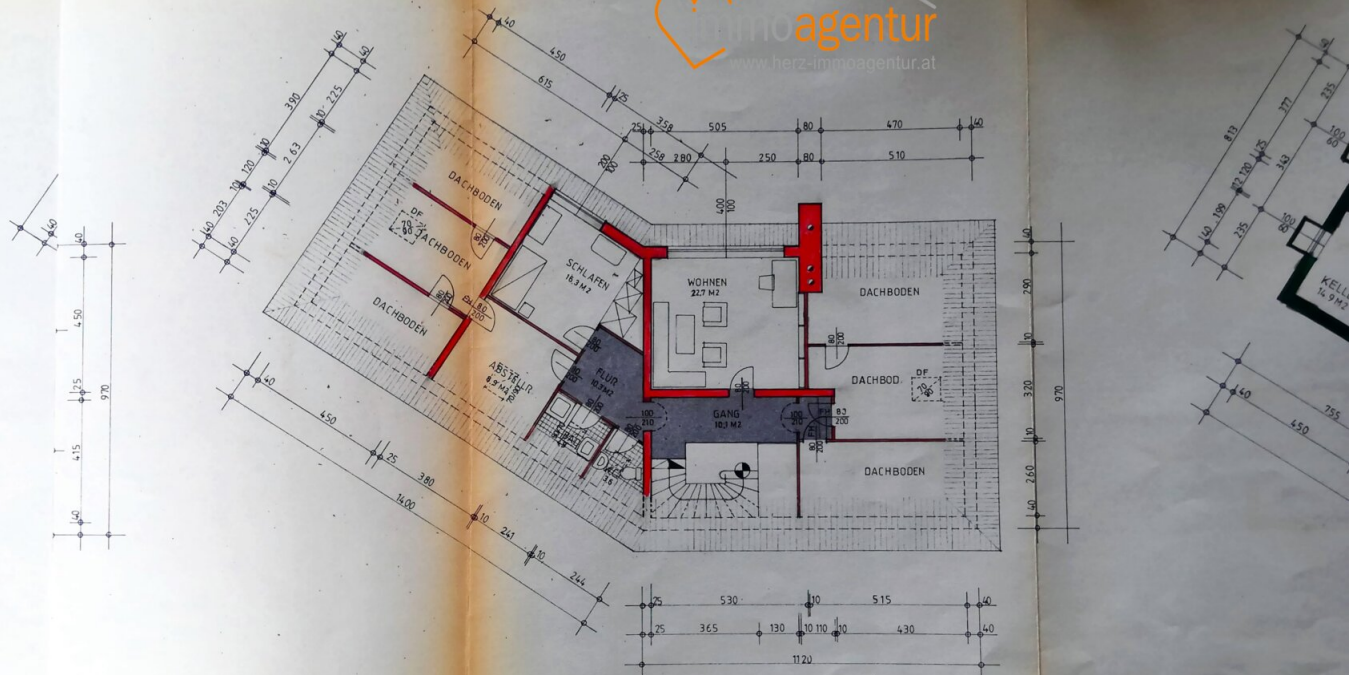


KELLERGEHOSS



ERDGESCHOSS





DACHGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## **Großzügiges Landhaus im Herrenhausstil, ideal für große Familie oder zwei Wohneinheiten**

Dieses außergewöhnlich großzügige und teilmöblierte Landhaus im Herrenhausstil vereint klassische Architektur, gepflegte Substanz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit rund ca. 245 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und einem ca. 2.572 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Anwesen ein Wohngefühl, das weit über den üblichen Standard hinausgeht. Die Raumaufteilung ist ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch für die Nutzung als zwei Wohneinheiten. Großzügige Wohnbereiche, helle Räume, 2 Küchen und eine offene Gestaltung sorgen für ein angenehmes, repräsentatives Wohnambiente. Die große Terrasse ist vom Wohnbereich aus direkt zugänglich und schafft einen idealen Ort für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten von Gartenideen bis zu Spielflächen. Die hochwertige Tischlerausstattung unterstreicht den wertigen Charakter des Hauses.

Das vollständig unterkellerte Gebäude verfügt über zahlreiche Nutzräume sowie zwei Garagen und bietet damit viel Stauraum und funktionale Flexibilität. Das weitläufige Grundstück schafft Privatsphäre, Ruhe und Platz für Garten, Erholung und Freizeit. Dieses Anwesen richtet sich an Käufer, die großzügiges Wohnen, Charakter und Raum für individuelle Lebensmodelle suchen. Mit diesem attraktiven Preis präsentiert es sich als wertbeständiges und seltenes Angebot in ausgezeichneter Lage.

### **Highlights des Anwesens**

- Anspruchsvolle Landhausarchitektur mit herrenhausähnlicher Wirkung
- Perfekt geeignet für große Familien oder zwei getrennte Wohneinheiten
- Großzügig geschnittene Wohnräume mit direktem Zugang zur Terrasse
- Vollunterkellert mit umfangreichen Nutzflächen
- Kachelofen
- Zwei Garagen (ca. 24,3 m<sup>2</sup> und 22,7 m<sup>2</sup>)



- mindestens 7 KFZ Abstellplätze
- Gepflegter Gesamtzustand
- Großes Grundstück mit viel Privatsphäre

## **Raumaufteilung**

### Erdgeschoss

- Wohnzimmer: ca. 41,9 m<sup>2</sup> repräsentativ, mit direktem Terrassenzugang
- Schlafzimmer: ca. 17 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 15 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 15,8 m<sup>2</sup>
- Wohn-Küche: ca. 21 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 5,8 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 3,6 m<sup>2</sup>
- Speis: ca. 3,9 m<sup>2</sup>
- Diele: ca. 18,3 m<sup>2</sup>
- Abstellraum (mit sämtlichen Anschlüssen wie Waschmaschine usw.) 6 m<sup>2</sup>

## **Obergeschoß / Ausgebautes Dachgeschoss**

- Galerie: ca. 10,1 m<sup>2</sup> lichtdurchflutet und offen
- Zimmer: ca. 22,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 16,3 m<sup>2</sup> zusätzlicher ein begehbare Schrankraum
- Zimmer: ca. 8,9 m<sup>2</sup>
- Zusätzlich 4 begehbare Dachbodenräume (gesamt ca. 25–50 m<sup>2</sup>)

## **Kellergeschoss (voll unterkellert)**

- Technikraum: ca. 22,7 m<sup>2</sup>
- Tankraum: ca. 13,1 m<sup>2</sup>
- Raum: ca. 17 m<sup>2</sup>
- Raum: ca. 14,9 m<sup>2</sup>
- Waschküche: ca. 6 m<sup>2</sup>
- Trockenraum: ca. 8,4 m<sup>2</sup>
- Flure gesamt: ca. 30 m<sup>2</sup>



Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause in Enzenkirchen vorstellen zu dürfen.

### **Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung?**

**Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen dank exklusiver Partner optimale Konditionen. Kontaktieren Sie uns, wir finden die beste Lösung für Sie!**

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. **Rechtlicher Hinweis: Nähere Angaben zum Energieausweis folgen.** Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.- Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar. Energieausweis ist in Arbeit. Einige Bilder wurden bearbeitet im Sinne der Witterungsverhältnisse

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.000m

Apotheke <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <6.500m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap