

**TOP Lage! Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf großem Grundstück!**



**Objektnummer: 7939/2300162457**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2431 Enzersdorf an der Fischa
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	547.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ricarda Blank-Binder**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

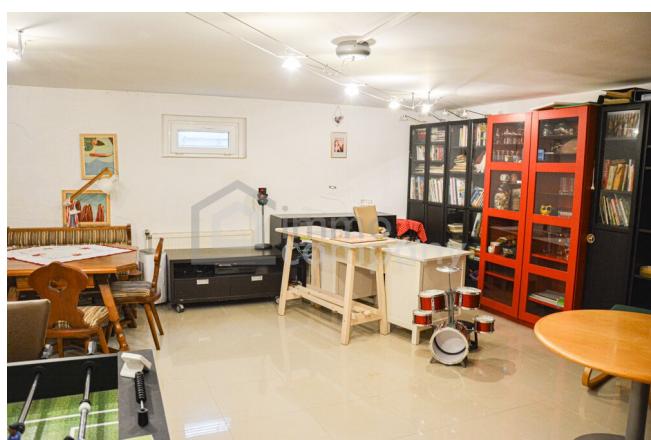
H +43 699 18410022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses Haus mit rund **165m<sup>2</sup> Wohnfläche** ist zur Zeit in 2 Wohneinheiten unterteilt. Der Grundriss erlaubt es Ihnen, dieses Haus ganz nach Ihren Wünschen anzupassen.

## Aufteilung:

EG :

- gemeinsamer Eingangsbereich mit Türen zu den beiden Wohneinheiten, ca. 10m<sup>2</sup> und Abgang zum Keller
- Wohnung 1 ca. 90m<sup>2</sup>: Vorzimmer, offene Küche, großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank, Badezimmer mit Wanne und Dusche, separates WC, Abstellraum
- Wohnung 2 ca. 60m<sup>2</sup>: Vorzimmer, separates WC, geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Küche, Schlafzimmer mit angrenzendem Bad (Dusche und Wanne).

Keller 165m<sup>2</sup> :

- Badezimmer mit Dusche und WC, Technikraum, Werkstatt, Waschküche, Lager, Aufenthaltsraum, Zimmer für Gäste, Küche, **DOPPELGARAGE**

Geheizt wird mittels Gasheizung, die 2020 erneuert wurde. Im EG gibt es eine **Fußbodenheizung**, im Keller Radiatoren. EG und OG sind getrennt steuerbar.

Ein besonderes Highlight ist der traumhafte ca. **800m<sup>2</sup> große Garten**, der Ihnen und Ihrer Familie einen privaten Rückzugsort im Freien bietet. Zudem stehen Ihnen eine Garage und zwei Stellplätze zur Verfügung, die nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit für Ihre Fahrzeuge bieten.

Vorhersehbare Sanierungsmaßnahmen wurden im Kaufpreis berücksichtigt: Fenster und Türen im EG (da Holzfenster)

Gerne stehe ich Ihnen für detaillierte Fragen auch telefonisch zu Verfügung, oder Sie vereinbaren einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild dieses wandelbaren Hauses zu machen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <4.500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Post <2.000m

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap