

**+Einzigartiges Einfamilienhaus mit Nebengebäude in  
Enzesfeld-Lindabrunn+**



**Objektnummer: 8224**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	21,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	252,00 €
<b>Heizkosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



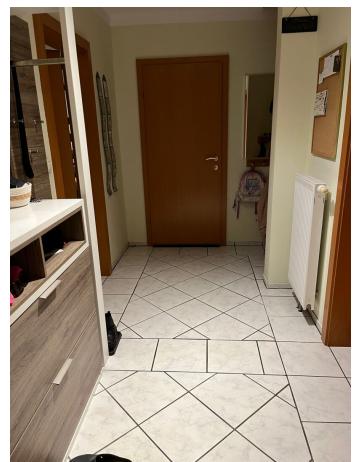
**Paul Kneisz**







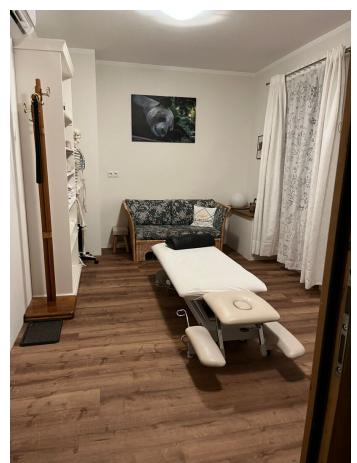


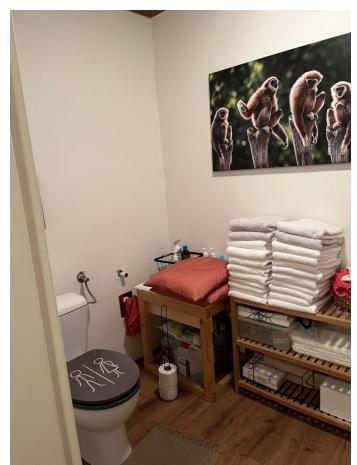
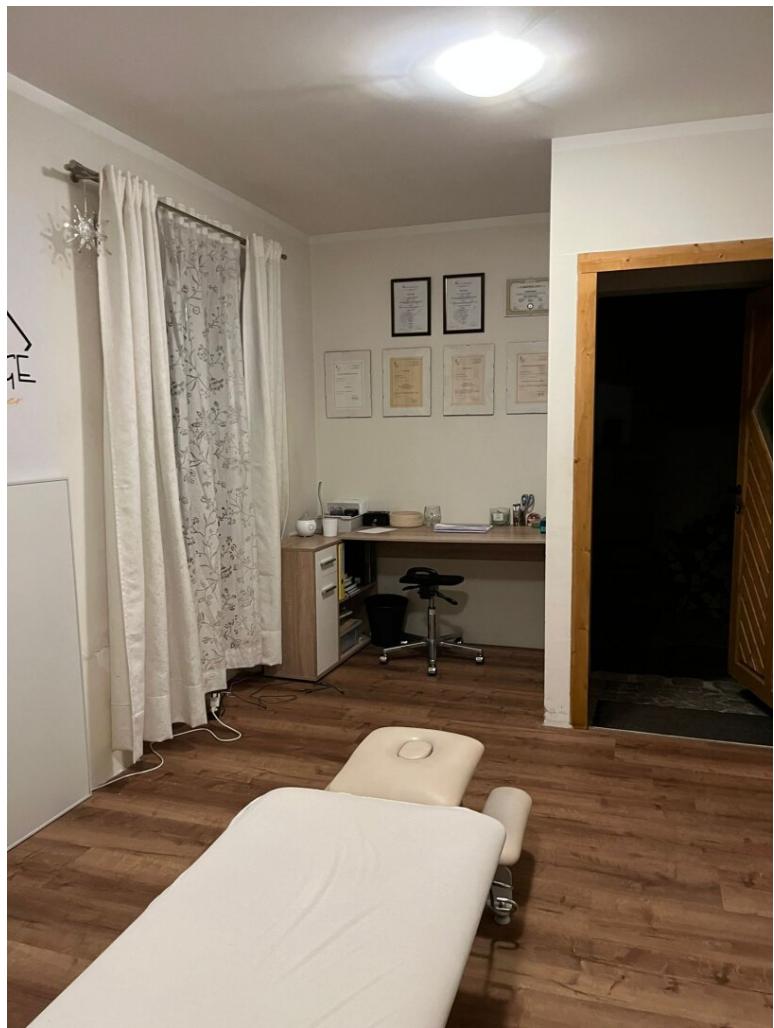






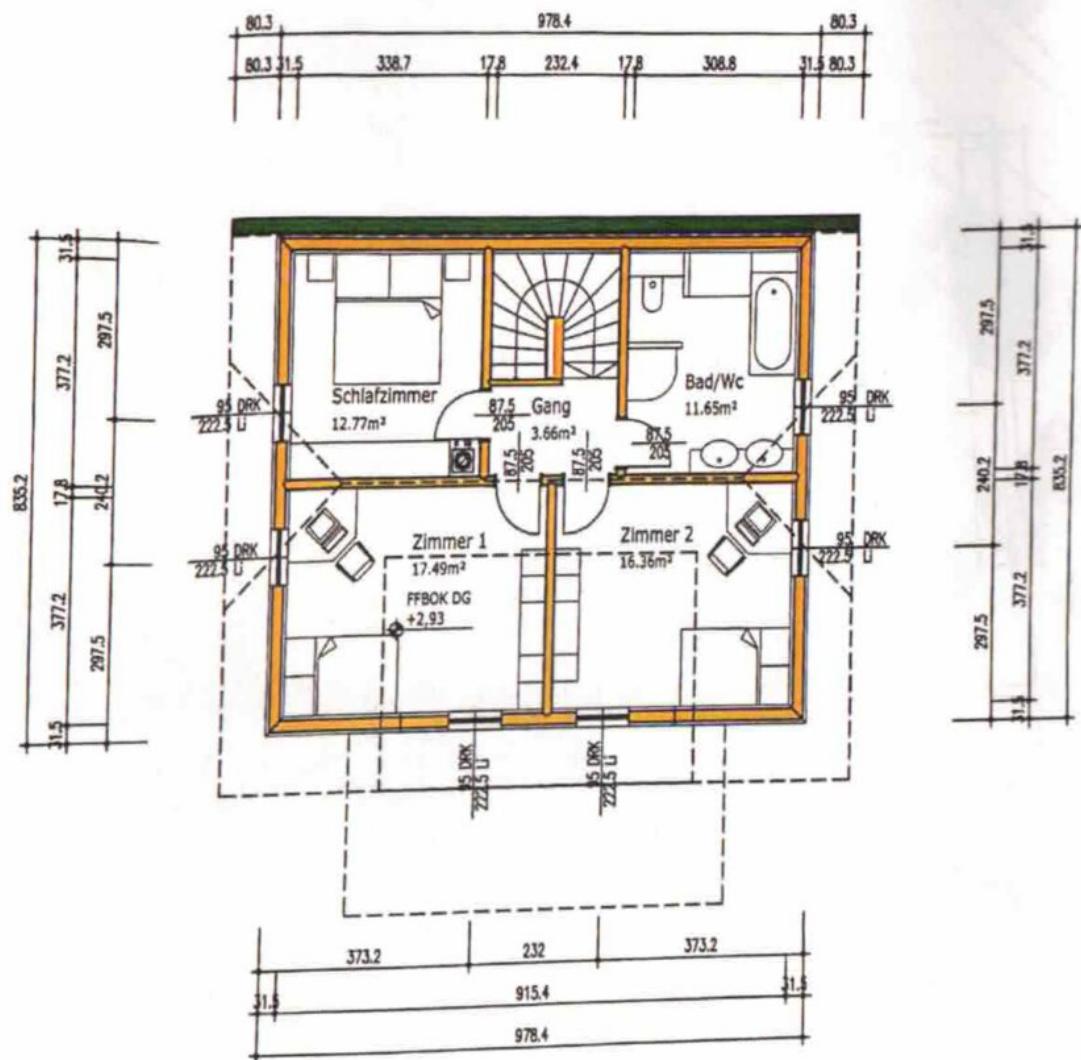




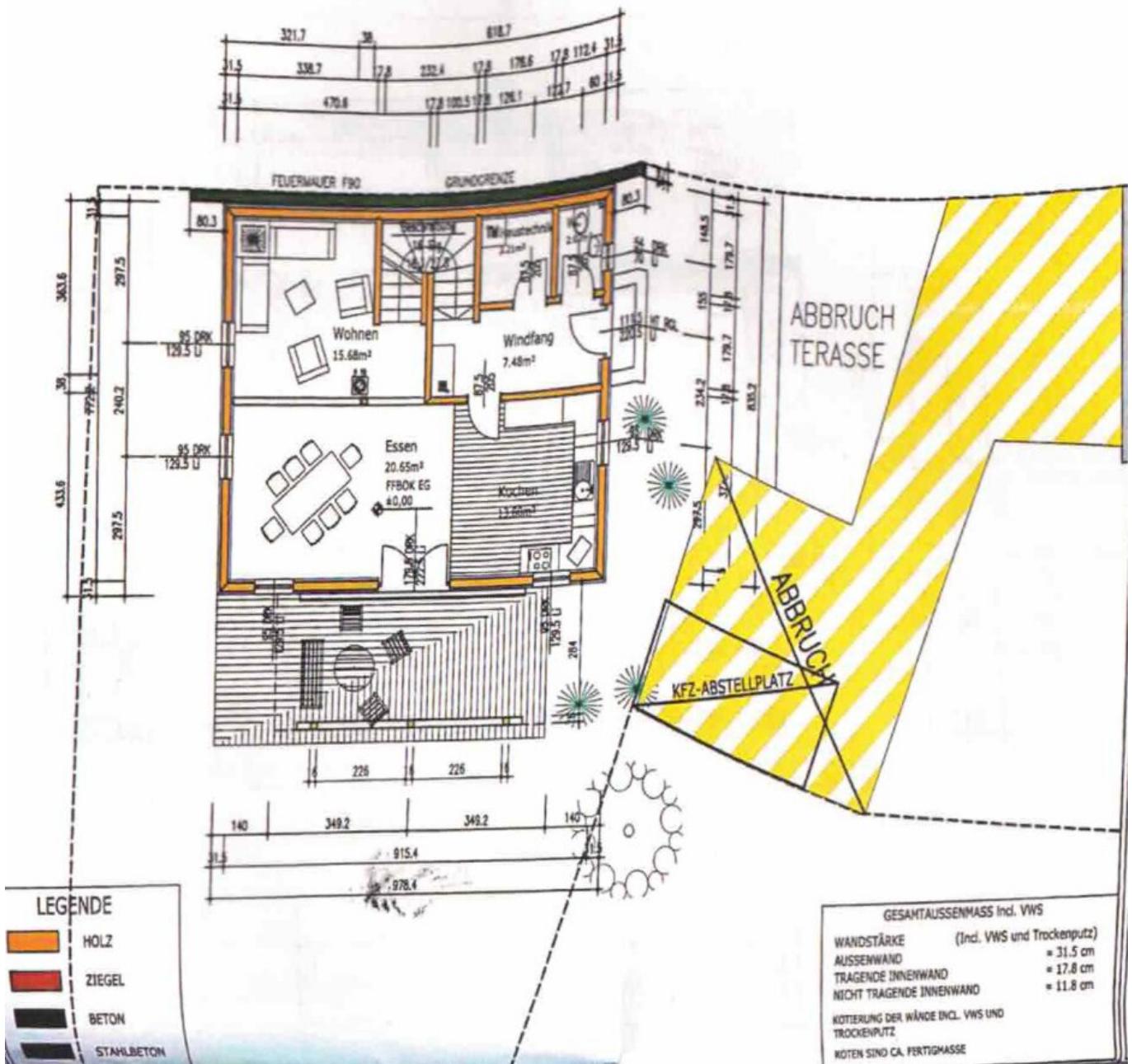




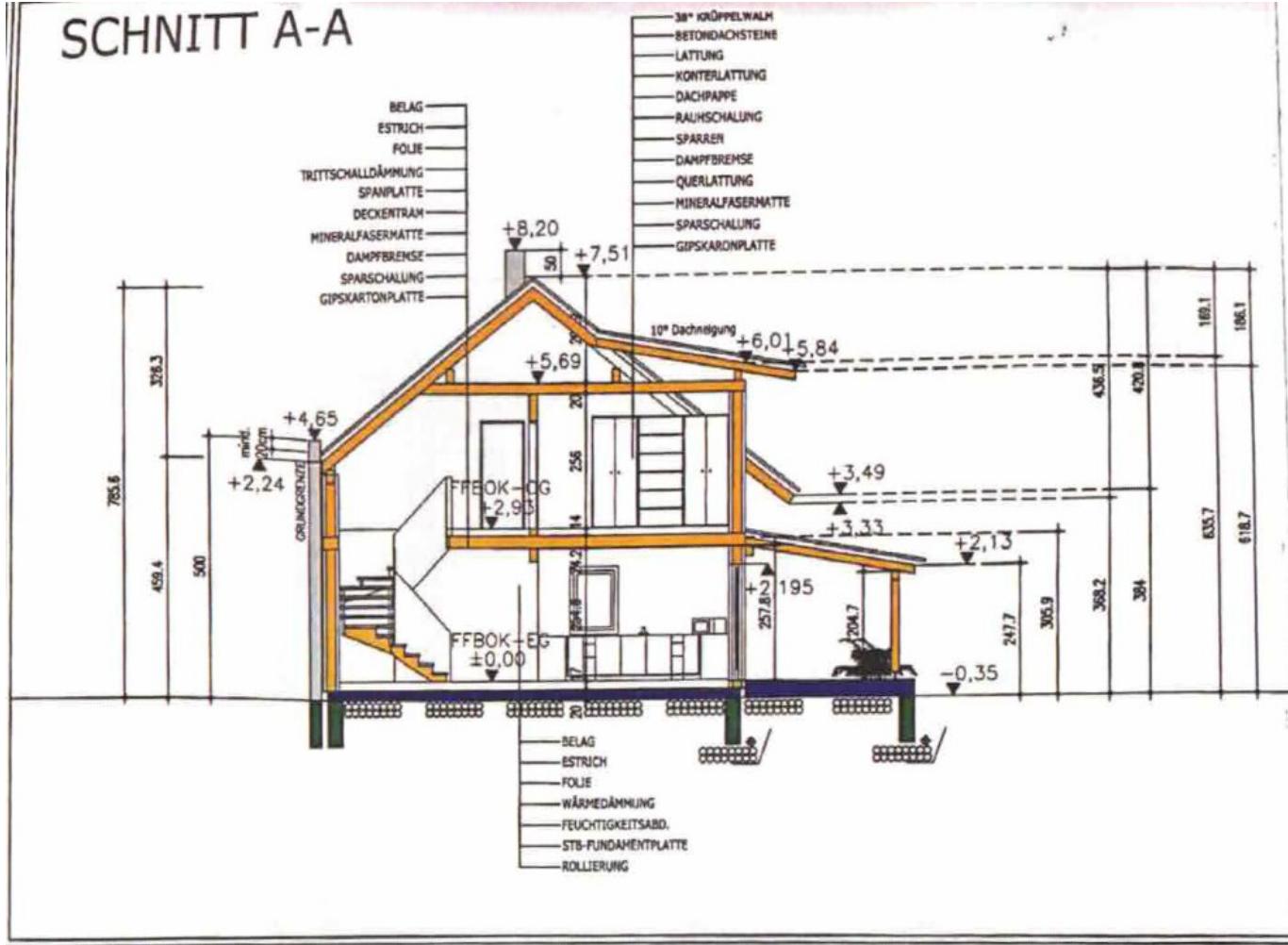
# Grundriss: DACHGESCHOSS



# Grundriss: ERDGESCHOSS



# SCHNITT A-A



## WANDAUFBAUTEN: (VON INNEN NACH AUSSEN)

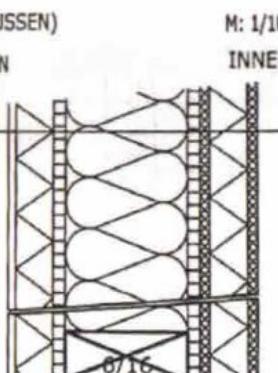
AUSSENWAND-①

AUSSEN

INNEN

INNENWAND-②

1.3cm GIPSPLATTE  
5.0cm HERAKLITH-PLATTE  
1.6 cm SPANNPLATTE V20  
DAMPFBREMSE  
16cm HOLZRIEGEL  
16cm MINERALWOLLE  
1.6 cm SPANNPLATTE V100  
5.0/ 8.0/10.0/12.0 HARTSCHAUMPLATTE  
KUNSTHARZSTRUKTURPUTZ

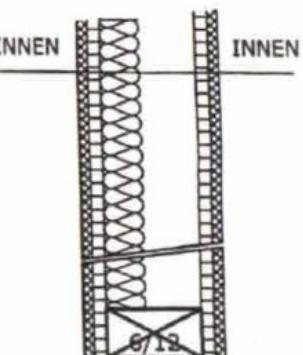


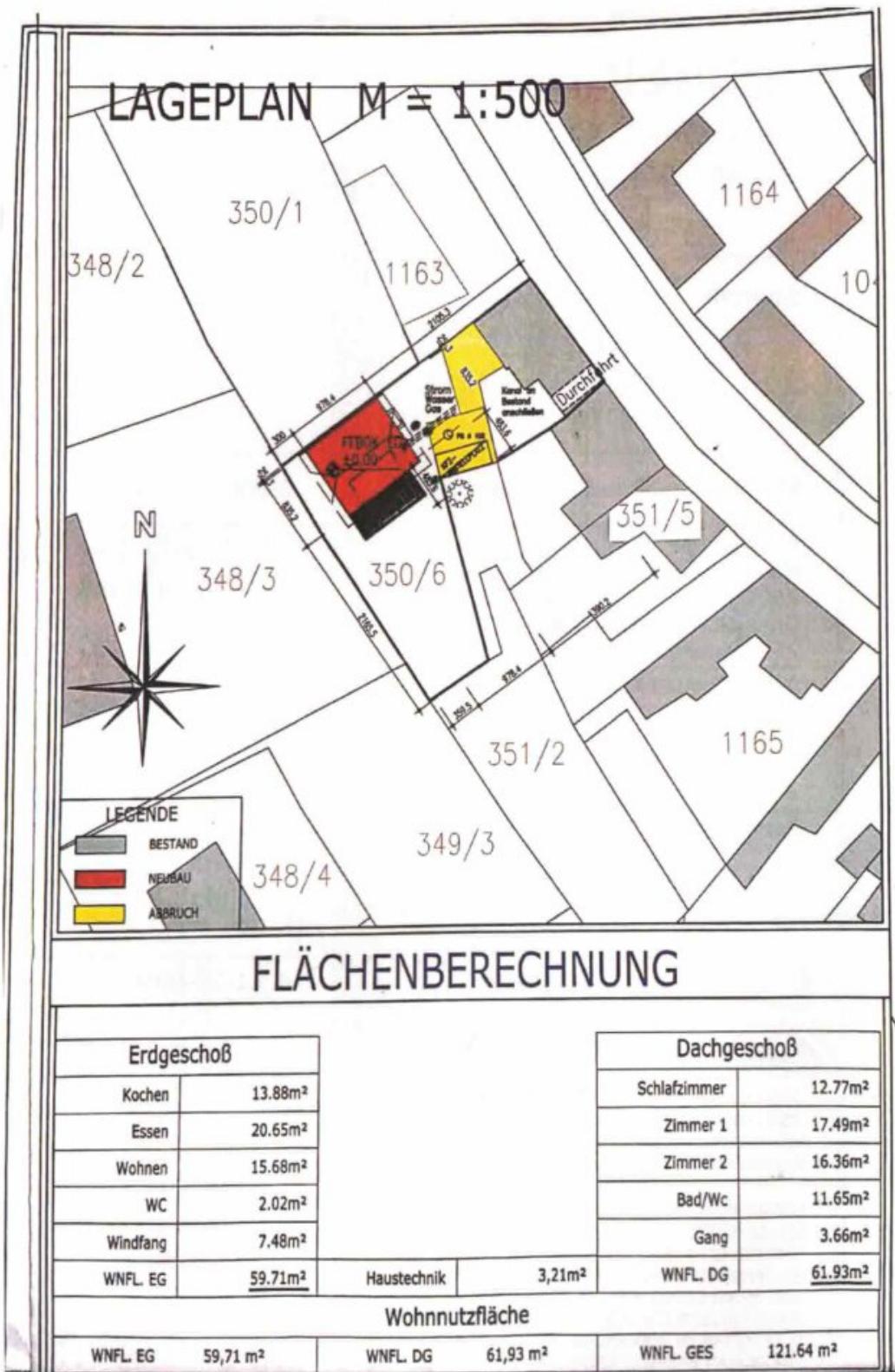
M: 1/10

INNEN

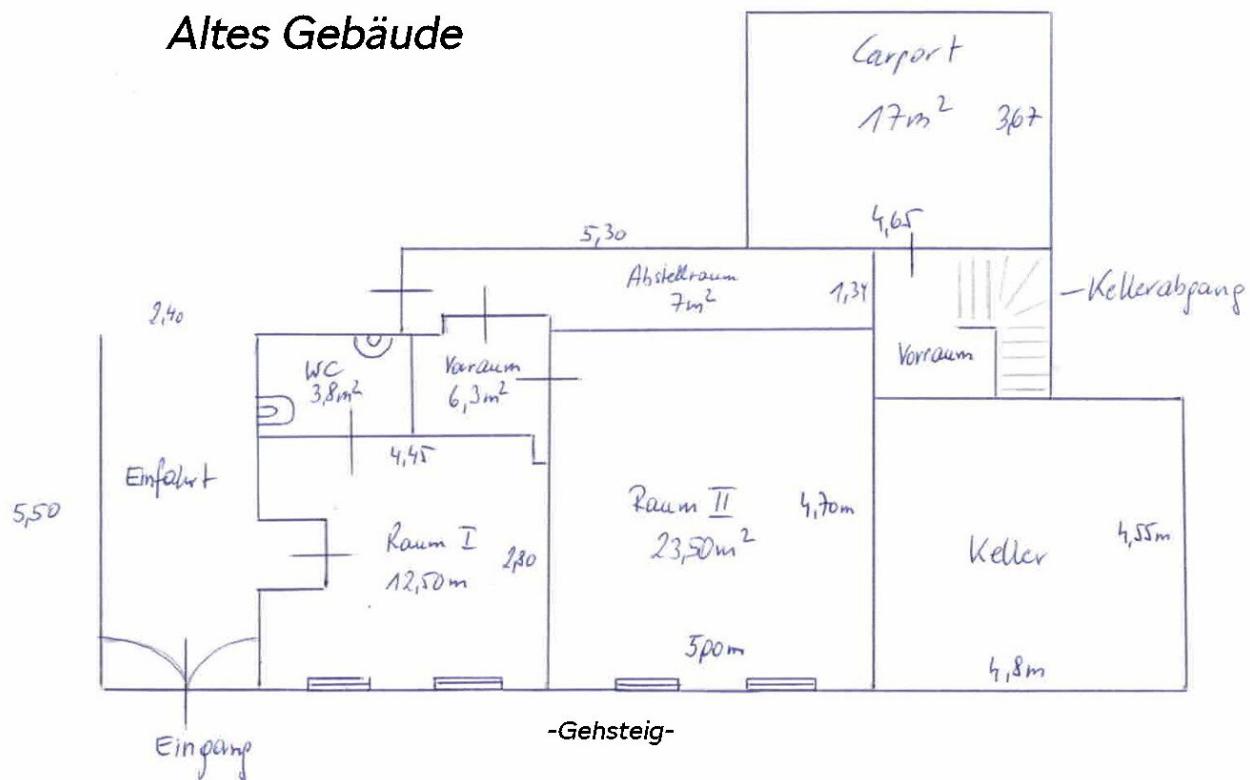
INNENWAND-②

1.3cm GKF-PLATTE  
1.6 cm SPANNPLATTE V20  
12cm HOLZRIEGEL  
5.0cm MINERALWOLLE  
1.6 cm SPANNPLATTE V20  
1.3 cm GKF-PLATTE





## Altes Gebäude





## Objektbeschreibung

# Einzigartiges Einfamilienhaus mit Nebengebäude in Enzesfeld-Lindabrunn

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Enzesfeld-Lindabrunn, nur wenige Minuten von Baden entfernt. Dieses einzigartige Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch ein charmantes Nebengebäude.

### Details zum Objekt

#### Erdgeschoss (ca. 60 m<sup>2</sup>)

- **Vorraum:** Empfangsbereich, der den gesamten Raum verbindet.
- **WC:** Separates WC für Gäste.
- **Küchen- & Essbereich:** Offene Gestaltung für geselliges Beisammensein.
- **Wohnzimmer:** Heller, einladender Raum für entspannte Stunden.
- **Stiegenhaus:** Zugang zum Obergeschoss.
- **Technik/Waschküche:** Praktischer Bereich für technische Anlagen und Wäsche.
- **Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>, überdacht):** Ideal für gemütliche Abende im Freien.

#### Obergeschoss (ca. 62 m<sup>2</sup>)

- **Vorraum:** Verbindung zu den Schlafräumen.

- **Zimmer I:** Geräumiges Schlafzimmer mit Platz für Möbel.
- **Zimmer II:** Flexibel nutzbar als Kinderzimmer oder Arbeitsraum.
- **Zimmer III** Kinderzimmer
- **Bad:** Modernes Bad mit Dusche und WC.

## **Nebengebäude (ca. 80 m<sup>2</sup>)**

- **Einfahrt:** Separater Zugang zum Nebengebäude.
- **Hobbyraum:** Vielseitiger Raum für kreative Projekte.
- **WC mit Handwaschbecken:** Praktisch für Gäste.
- **Mehrzweckraum:** Nutzung als Abstellraum oder Werkstatt.
- **Gewölbekeller:** Ideale Lagerfläche mit traditionellem Flair.
- Dach vor ca. 25 Jahre erneuert

## **Baumaterial**

- **Hauptgebäude:** WOLF-Fertigteilhaus mit Kunststofffenstern, doppelt verglast.
- **Nebengebäude:** Massivbauweise aus Ziegel.

## Technik

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung (neue Wolf Therme) mit Radiatoren, **zusätzlich ein Holzofen im Wohnbereich für behagliche Wärme.**

## Lage des Objekts

Ihr neues Zuhause liegt am Rand des Wiener Beckens im Bezirk Baden, an der Triesting, in den östlichen Ausläufern der Niederösterreichischen Kalkalpen.

## Bildung

- **Kindergarten und Krippe:** In Enzesfeld, nur 5-10 Minuten zu Fuß.
- **Volksschule:** Ebenfalls vor Ort.
- **Gymnasium in Berndorf:** Ca. 30 Minuten mit dem Zug.
- **Mittelschule in Hirtenberg:** 20 Minuten mit dem Bus.
- **Sporthauptschule in Bad Vöslau:** Ca. 30 Minuten mit dem Bus.
- **Musik-Hauptschule in Weißenburg:** Ca. 40-50 Minuten mit dem Bus.

## Nahversorgung

In fußläufiger Nähe finden Sie:

- **Nahversorger (ADEG)**
- **Apotheke**

- **Café**
- **Zugverbindung**
- **Top Fleischer um die Ecke**

## Fazit

Diese einmalige Immobilie überzeugt durch ihren bezugsfertigen Zustand, die großzügige Fläche mit Nebengebäude, die hervorragende Lage und den liebevoll gestalteten Garten mit Rückzugsbereich, der den stressigen Alltag auf Anhieb vergessen lässt.

## Kontakt

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf, um Ihnen dieses einmalige Wohnhaus vor Ort zeigen zu dürfen.

**Herzliche Grüße,**

Paul Kneisz

? +43 (0)660 3 817 517

? [www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

?? [kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap