

Top Sanierungsobjekt in wunderbarer Siedlungslage – Mansardenhaus auf 789 m² Traumgrund



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

Objektnummer: 7056/176

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4482 Ennsdorf
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,65 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	58,40 m²
Heizwärmebedarf:	G 266,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,54
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

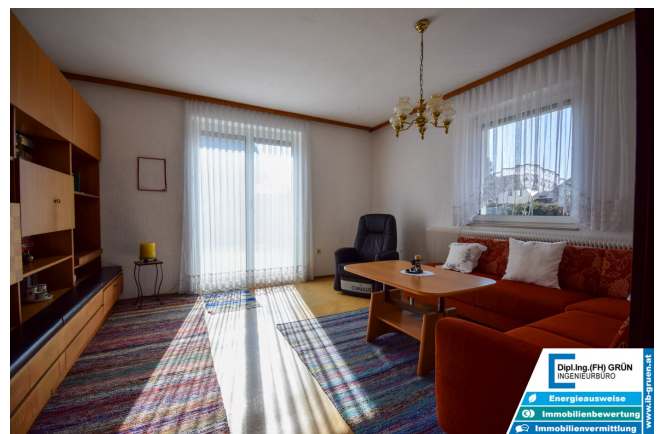
Ihr Ansprechpartner

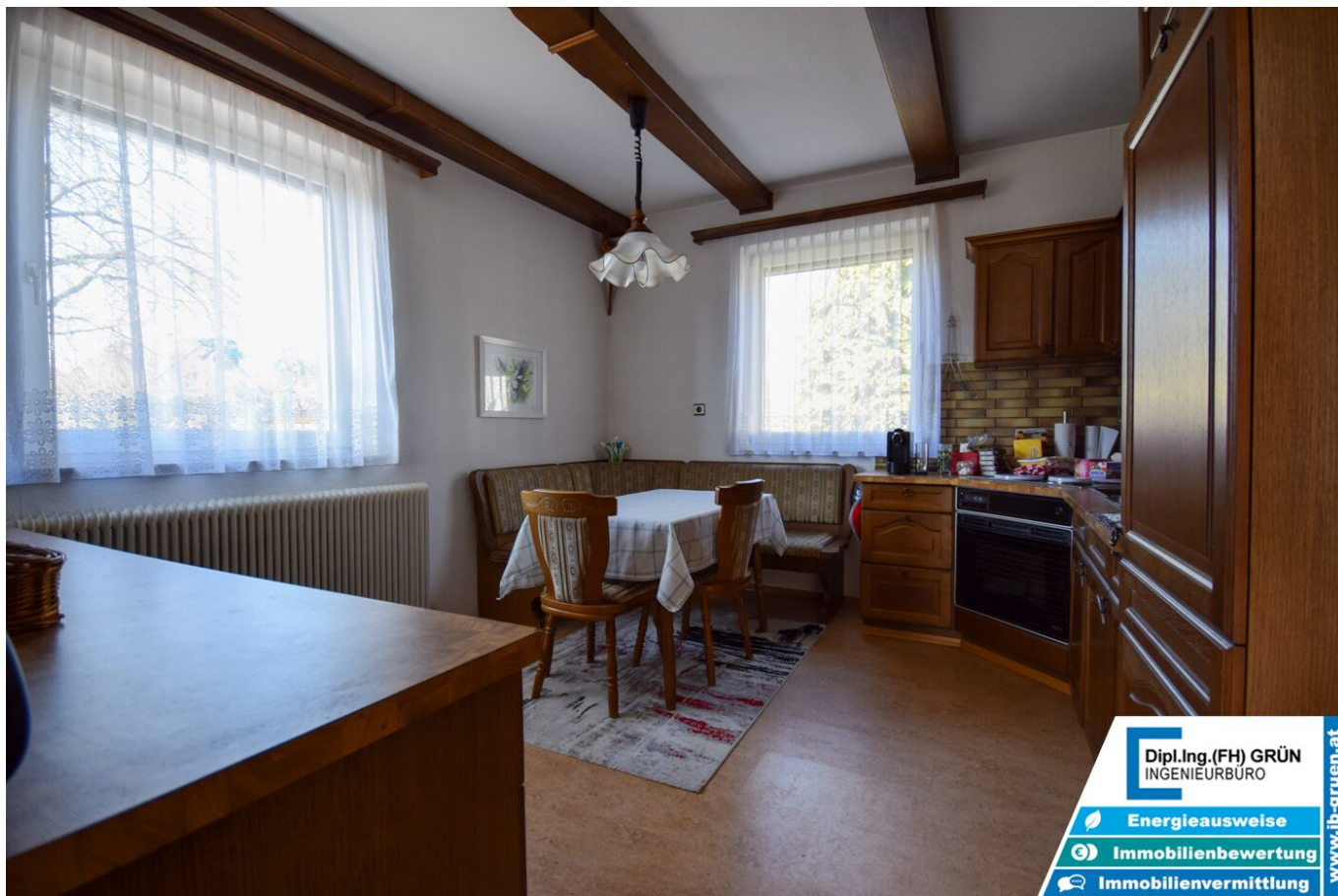


Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün







Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

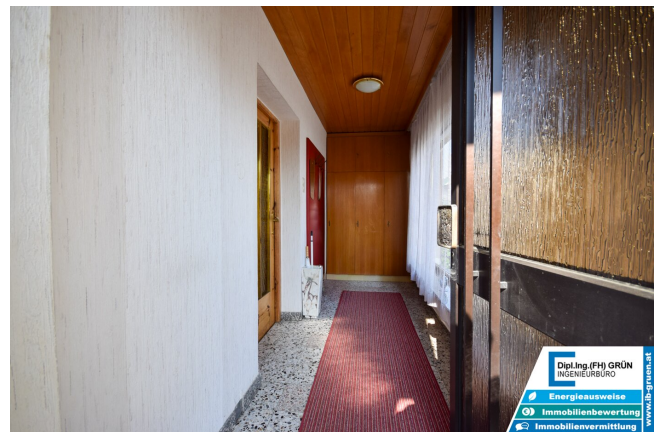
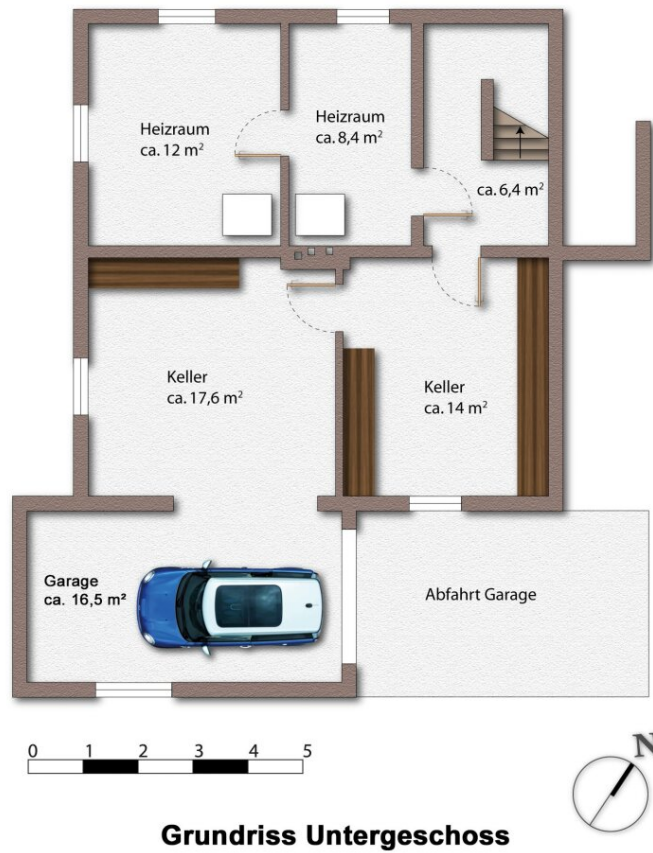
www.lb-gruen.at

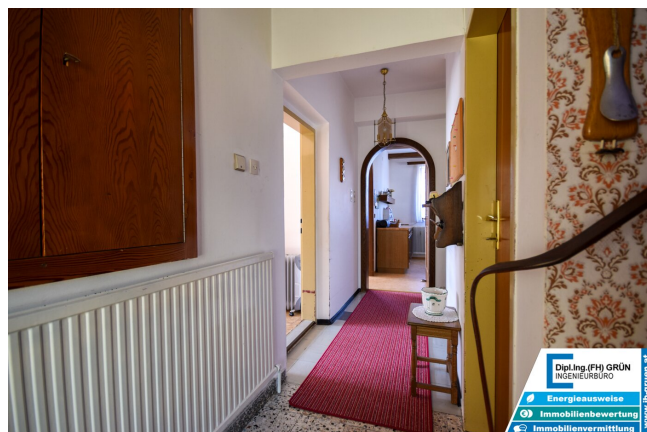


Grundriss Erdgeschoss

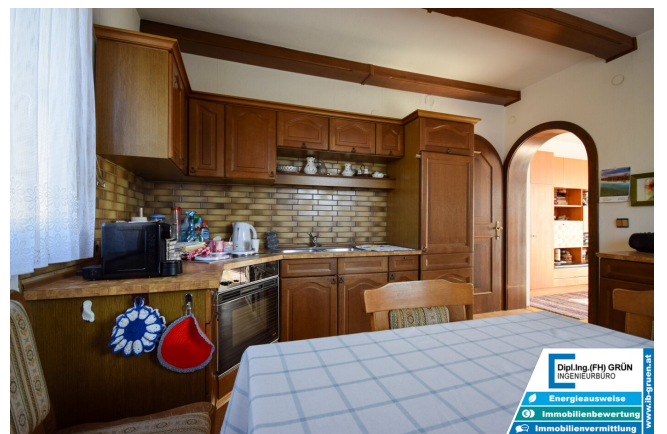
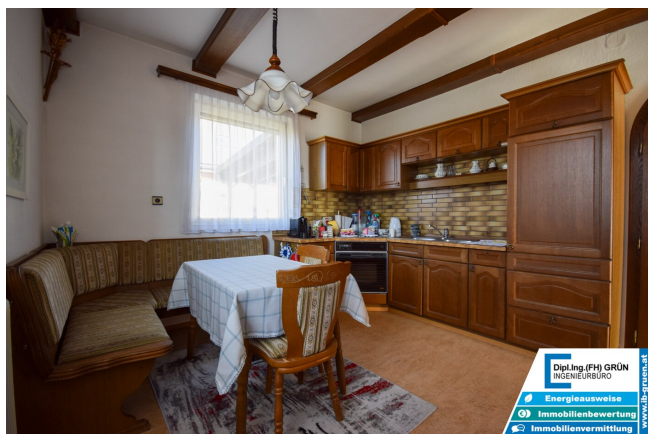


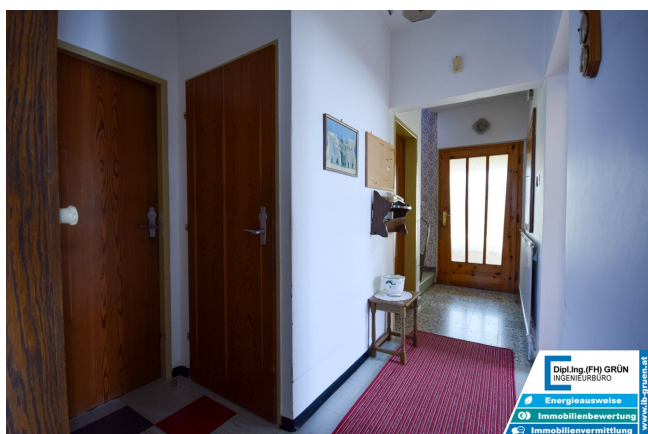
Grundriss Obergeschoss

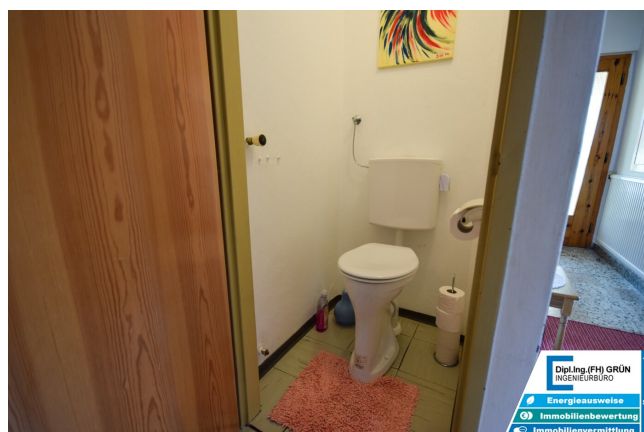




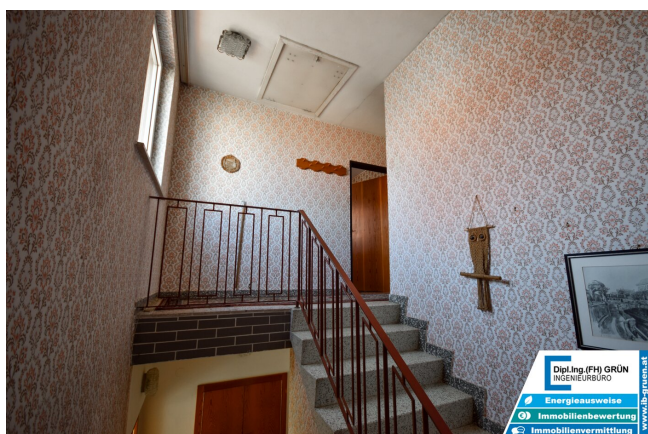
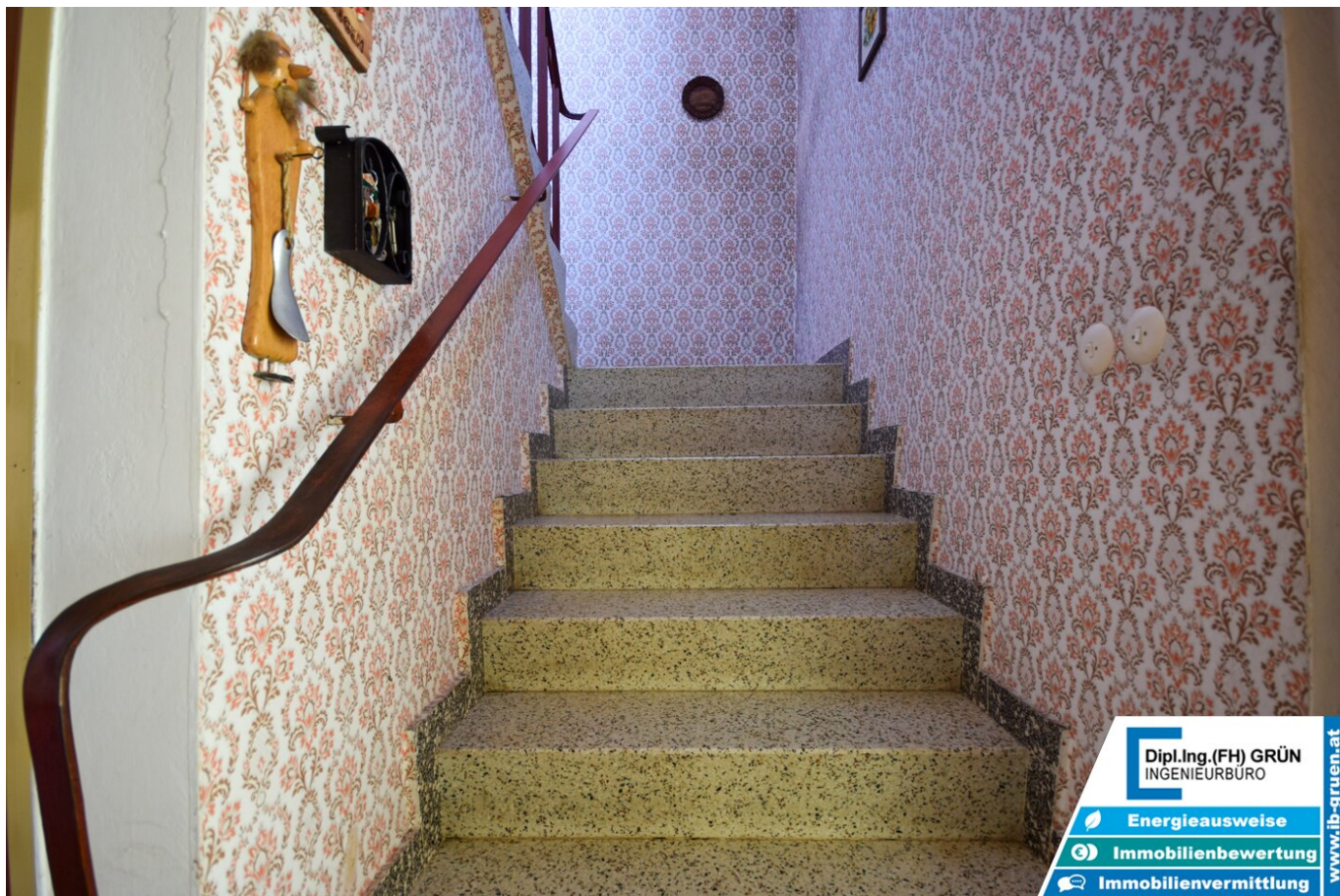
















Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

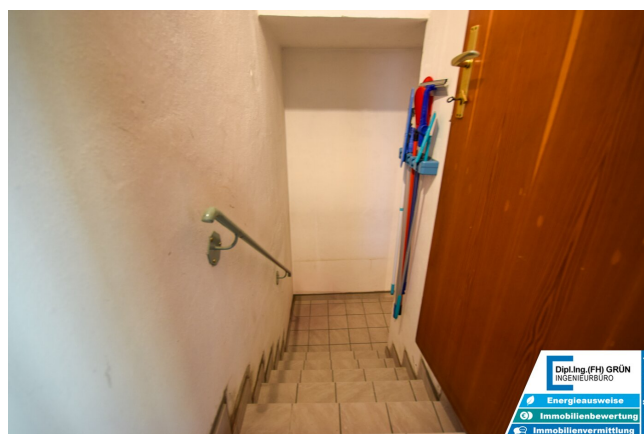
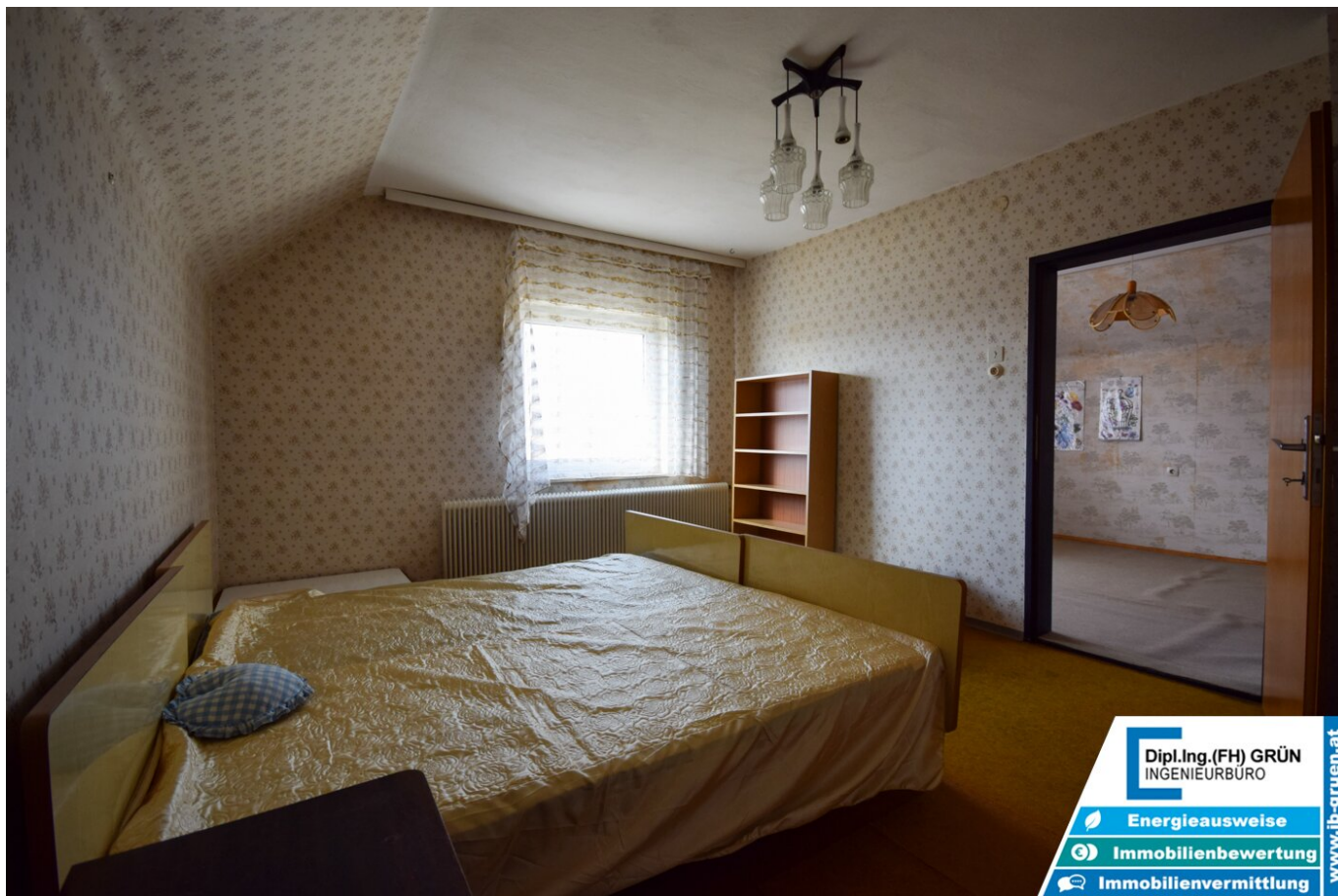
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung

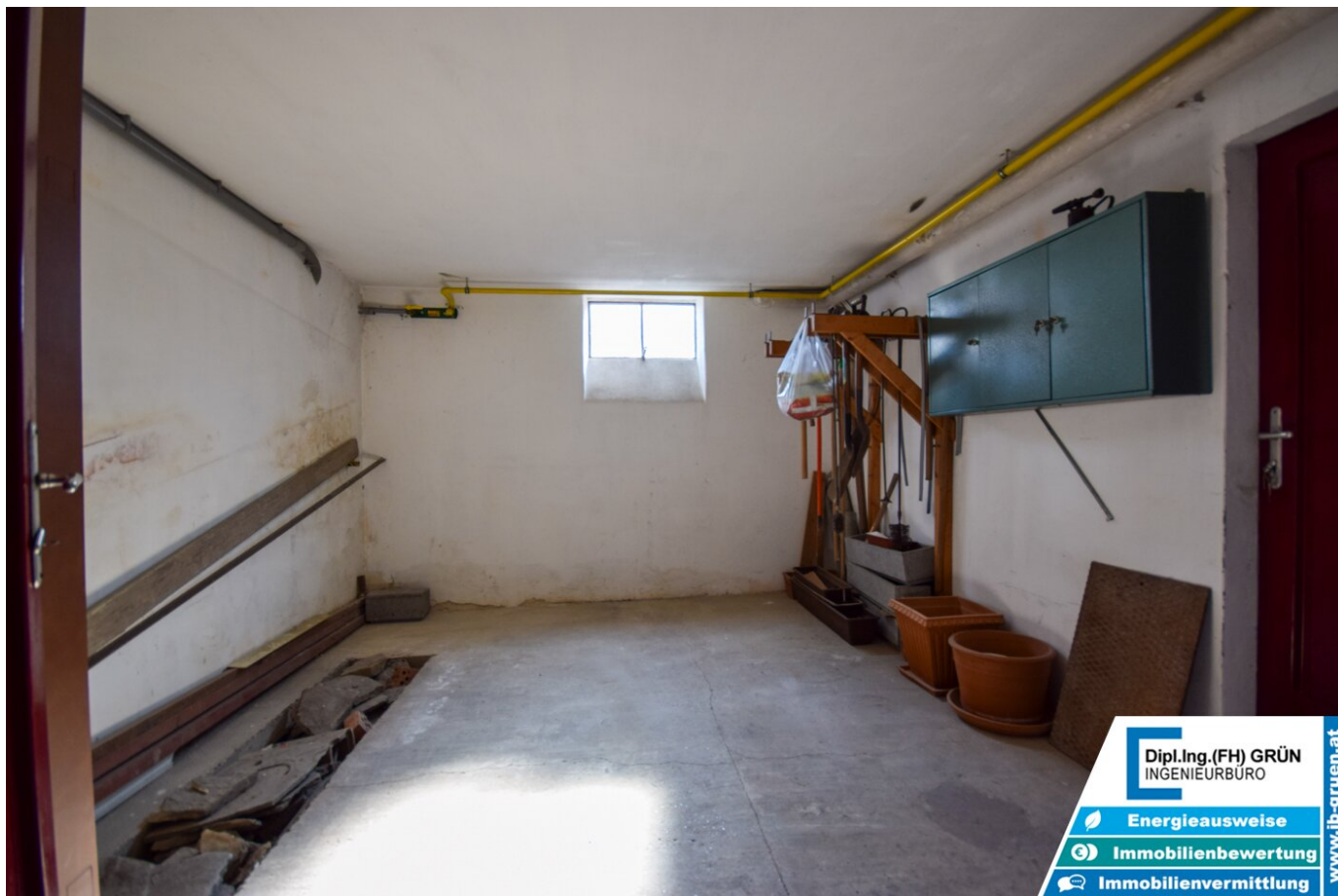


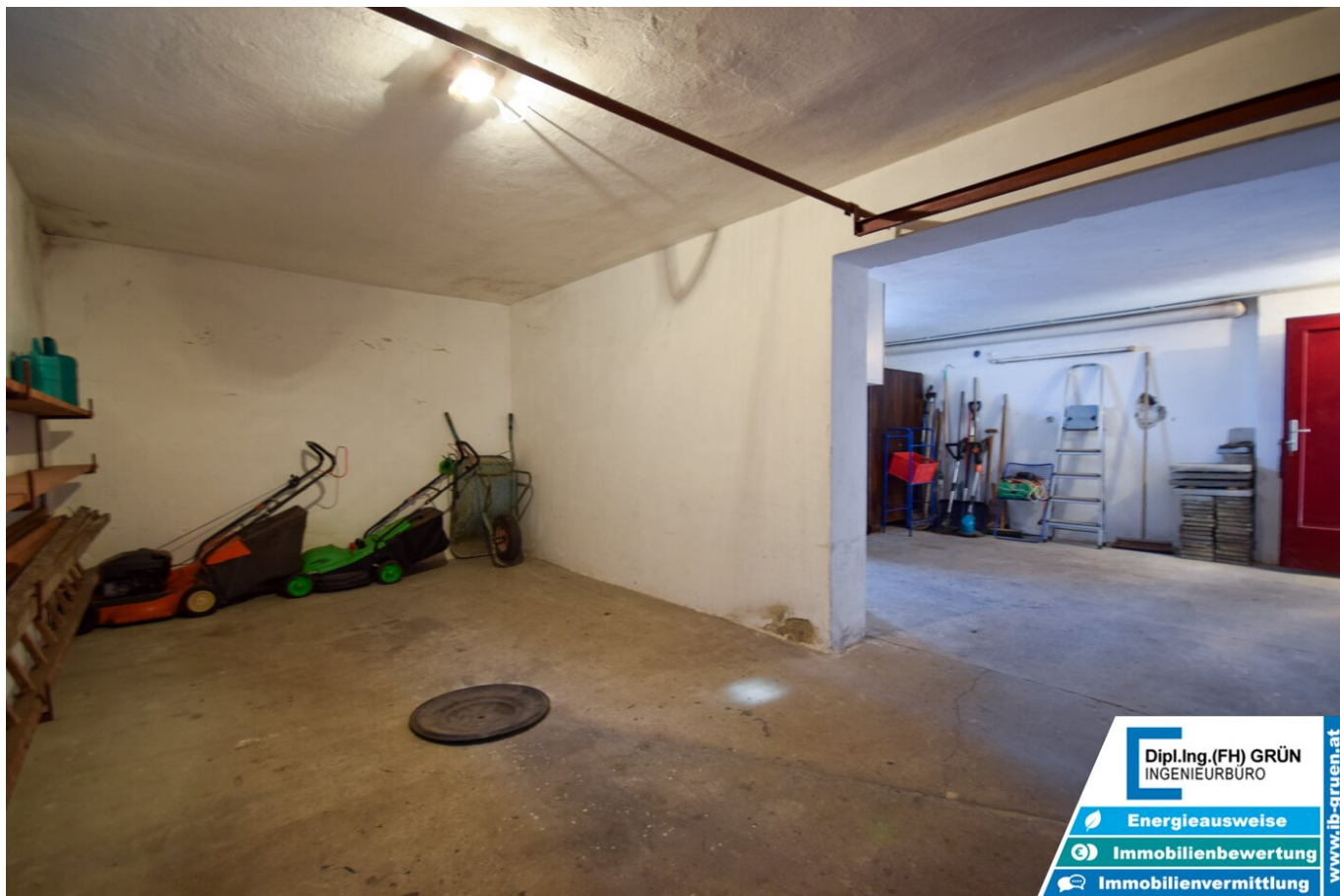
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

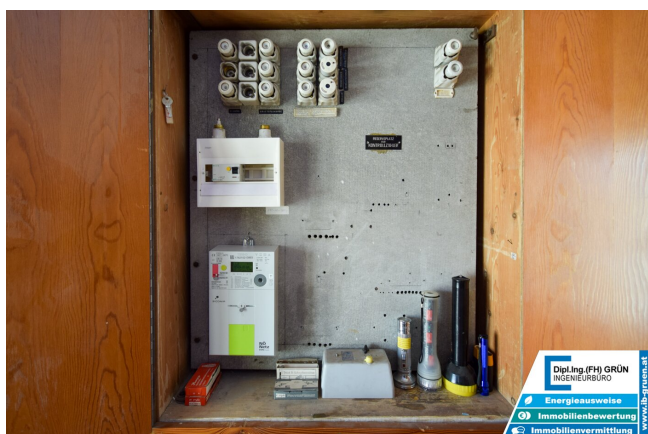












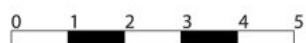








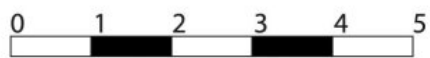
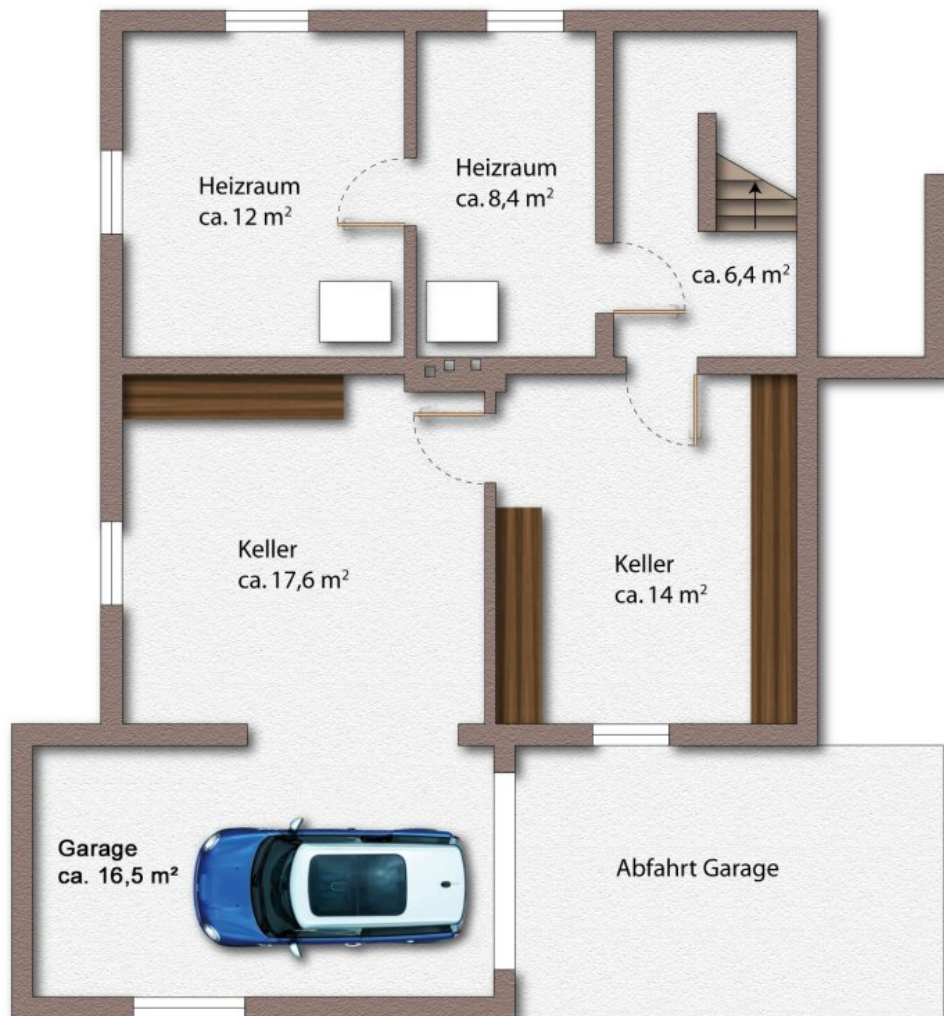




Grundriss Erdgeschoss







Grundriss Untergeschoss



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **gepflegtes Mansardenhaus** in sehr guter Siedlungslage von Ennsdorf, das eine **hervorragende Basis für eine umfassende Sanierung** bietet.

Wer auf der Suche nach einem Haus mit **solider Ausgangssituation, viel Platz** und einem **außergewöhnlich schönen Grundstück** ist, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Besonders hervorzuheben sind:

- **große, helle Räume**
- **viel Fensterfläche** und dadurch eine angenehme Belichtung
- **großer Keller** mit viel Stauraum und Nutzfläche
- **älterer, aber gepflegter Zustand**
- **Garage + Carport**
- **ein großer, komplett ebener Garten**
- die **ideale Positionierung des Hauses** auf dem Grundstück, wodurch besonders viel zusammenhängende Gartenfläche erhalten bleibt

Gerade das Grundstück ist ein echtes Highlight dieser Liegenschaft. Es bietet viel Platz für Familie, Freizeit, Gartenliebhaber oder künftige Gestaltungsideen und bildet die perfekte Grundlage für ein wunderschönes Zuhause.

Hinweis zur Haustechnik:

Die bestehende **Gasheizung wurde bereits außer Betrieb genommen** und muss erneuert werden. Ein **attraktives Angebot für den Austausch liegt bereits vor**, was eine gute Grundlage für die weitere Planung schafft.

Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die **kein Standardhaus von der Stange**, sondern ein Objekt mit **Charakter, Entwicklungspotenzial und einem wirklich tollen Grund** suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap