

## **Leistbares Familienparadies mit Garten & Garage**



**Objektnummer: 2147/56**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2202 Enzersfeld im Weinviertel
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,12 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 183,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,32
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Martina Willmann**

Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9  
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757













**Notrufnummern:**  
Feuerwehr ..... 122  
Polizei ..... 133  
Rettung ..... 144  
Rettungshunde ..... 012-8898  
[www.oerhb.at](http://www.oerhb.at)

 **Visonic**

# Objektbeschreibung

Leistbares Familienparadies mit Garten & Garage

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Ziegelmassivhaus aus dem Jahr 1975 mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, einen ganzjährig nutzbaren Wintergarten sowie einen großzügigen Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über zwei Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit Klimaanlage, eine Einbauküche mit Essecke sowie ein geräumiges Vorzimmer. Der trockene, verflieste Keller wurde teilweise als Hobbyraum/Bauernstube und Gästezimmer genutzt und ist teilweise auch beheizt.

## Eckdaten

- ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1975
- Ziegelmassivbauweise
- 2 Schlafzimmer
- Großes Wohnzimmer mit Klimaanlage
- Einbauküche mit Essecke
- Beheizbarer Wintergarten mit Raffstore & Klimaanlage BJ 2008
- Große Garage + Stellplatz
- Trockener, verfliefter Keller mit Fenstern und teilweise beheizt

- Teilweise erneuerte Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Fliegengitter & Außenjalousien
- Sicherheitseingangstüre mit Fingerprint
- Gastherme (ca. 15 Jahre alt)
- Zusätzlich Heizmöglichkeit mit Holz oder Kohle
- Warmwasserspeicher vor ca. 1,5 Jahren erneuert
- Hausbrunnen für Gartenbewässerung
- Dachboden mit ca. 10 cm Dämmung
- Funkalarmanlage vorhanden
- ca. 5-6 cm Vollwärmeschutz (Dämmung)

### **Verkehrsanbindung**

- Rasche Erreichbarkeit von Wien durch die gute Anbindung an A22 und S1
- Bahnhöfe Langenzersdorf, Bisamberg und Wolkersdorf gut erreichbar
- Ideal für Pendler
- Regionalbus 501 fährt nach Floridsdorf & Richtung Wolkersdorf

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <6.000m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <5.500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap