

**Charmantes, renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in
Engelhartstetten mit großen Grund, Stadel und
Nebengebäuden**



Frontansicht

Objektnummer: 6547/4311

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2292 Engelhartstetten
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	150,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	56,00 m ²
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Ein/Zweifamilienhaus** mit ca. **150m² Nutzfläche** (aktuell als **Einfamilienhaus** genutzt)
- **Einheit 1 bestehend aus: Küche, Wohnzimmer mit Kaminofen, Schlafzimmer, Bad mit WC, Abstellraum**
- **Einheit 2 bestehend aus: Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Bidet, WC, Küche, Wohnzimmer mit angrenzenden Wintergarten**
- **Grundstücksfläche:** ca. **3520m²** (lt. Grundbuch), Widmung Bauland Agrar bzw. Bauland Agrar Hintausbereich
- **Beheizung bzw. Warmwasseraufbereitung:** Ölheizung bzw. Warmwasserboiler per Strom
- **Kellerfläche:** ca. **56 m² (Abstellraum, Technikraum)**
- **Grillplatz im Innenhof**
- **Zufahrt auch von der Rückseite möglich** – ideal für Gartenarbeiten
- **Weinkeller** vorhanden

Ausführliche Objektbeschreibung

Die Liegenschaft wurde laut aufliegenden Unterlagen auf der Gemeinde 1953 erweitert, ein weiterer Zu/Umbau fand 1959 und der letzte Zu/Umbau fand 1972 statt.

Unterlagen vor 1953 sind leider nicht mehr aufliegend aufgrund Verlust während des Weltkrieges.

Der Zugang in die erste Einheit betreten Sie über eine Küche, von welcher Sie weiters in das Wohnzimmer mit Kaminofen sowie Schlafzimmer gelangen. Weiters steht Ihnen ein Bad mit

WC und ein Abstellraum zur Verfügung.

Die zweite Einheit betreten Sie aus dem Innenhof. Über das Wohnzimmer mit angrenzenden Wintergarten gelangen Sie in Ihre Einheit. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie weiters ins

Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Bidet, WC sowie Küche.

Aktuell wird es als Einfamilienhaus genutzt. Eine Trennung zu einem Zweifamilienhaus ist allerdings leicht möglich.

Der Keller

Neben einem **Technikraum** stehen mehrere **Abstell- und Lagerräume** zur Verfügung.

Besonders praktisch: Der Keller verfügt über einen **direkten Zugang vom Garten**.

Garten und Außenbereich

Ein echtes Highlight ist der **liebevoll angelegte Garten**, der sowohl seitlich des Hauses als auch über die **Terrasse beim Wohnzimmer** zugänglich ist.

Ein **Stadel** sowie **Geräteschuppen** sowie ein **Nebengebäude** runden das Angebot ab. Der **gemütliche Platz im Innenhof** lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Der Kindergarten befindet sich in Engelhartstetten.
- **Volksschule:** Ist in Engelhartstetten.
- **Mittelschule Hainburg an der Donau:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.

Gesundheitsversorgung

- **Landeskrinikum Hainburg:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Praktischer Arzt:** Direkt in Engelhartstetten.
- **Fachärzte:** In Hainburg an der Donau in ca. 8 km Entfernung.

Nahversorgung

In Engelhartstetten direkt gibt es eine Filiale von Nah&Frisch. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Gemeinde Hainburg an der Donau oder Bad Deutschaltenburg.

- **Nah&Frisch:** Ein Nahversorger mit einem vielfältigen Sortiment an Lebensmitteln, Gussastraße 2.

Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 546:** Verbindet Engelhartstetten mit dem Bahnhof Gänserndorf und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 550:** Bedient die Strecke zwischen Engelhartstetten mit Hainburg/Donau.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung

Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 40 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B3** und **L4 und L5** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

Besonderheiten & Freizeit

Engelhartstetten bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem gibt es in Hainburg das Bergbad..

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
Schule <500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <6.000m
Post <500m
Geldautomat <6.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap