# Sanierungsobjekt auf 775 m² Eckgrundstück | viel Fläche, Nebengebäude & Prüfbedarf



**Objektnummer: 21993**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2431 Enzersdorf an der Fischa |
| **Baujahr:** | 1997 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 217,72 m² |
| **Nutzfläche:** | 300,00 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 475,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 349.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat







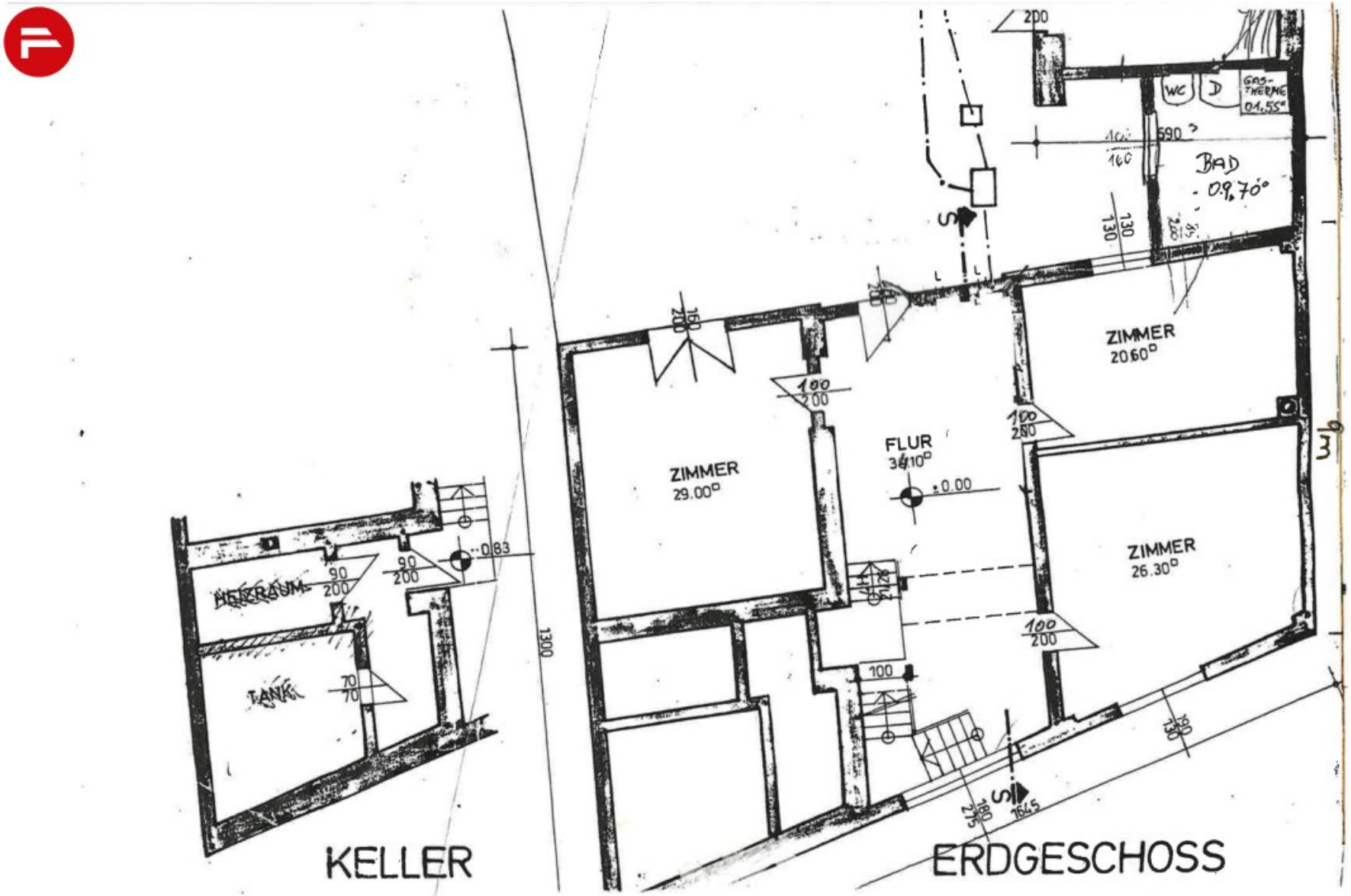








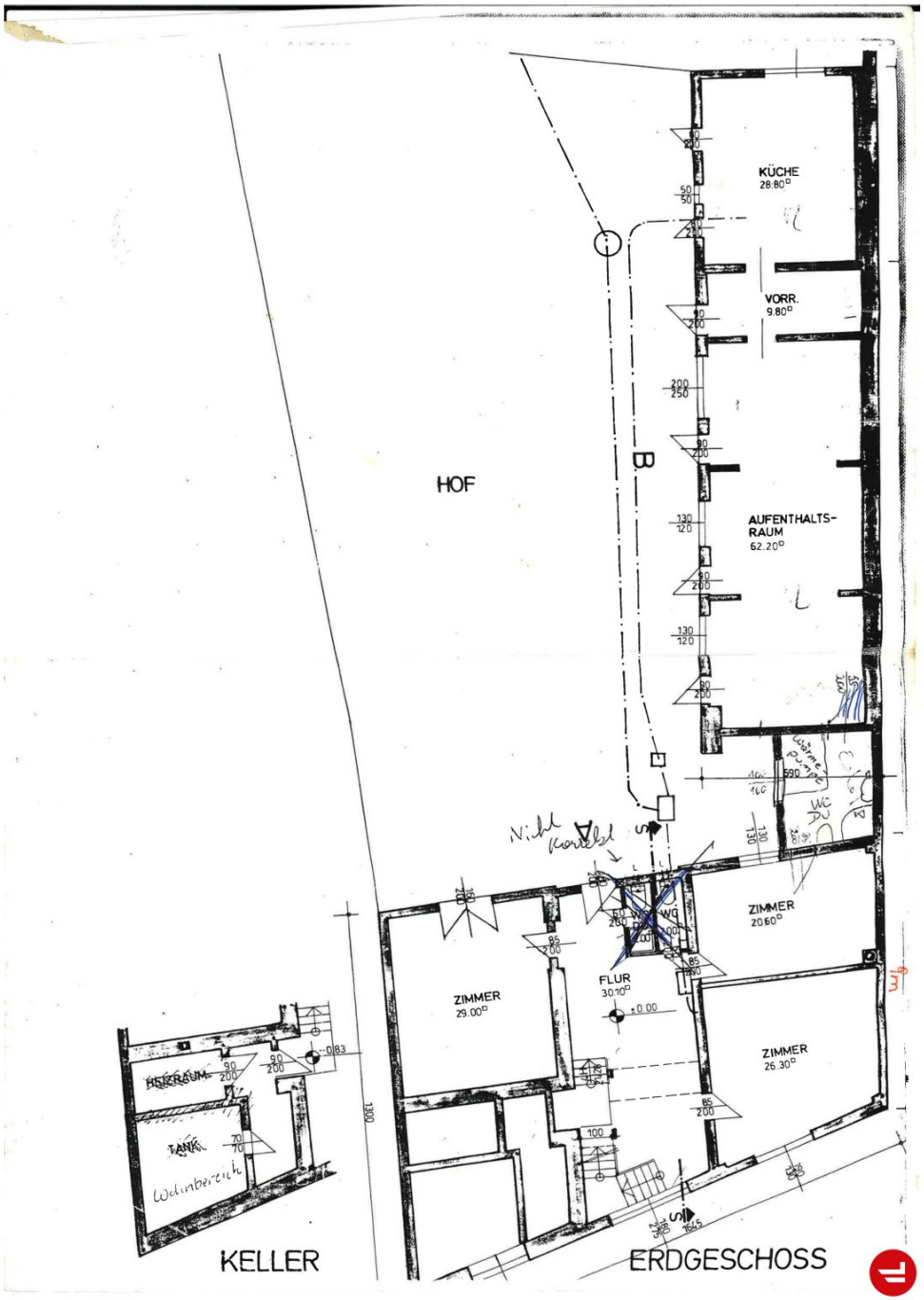



KELLER
ERDGESCHOSS
HEIZRAUM
TANK
ZIMMER
29.00°
FLUR
3.10°
±0.00
ZIMMER
20.60°
ZIMMER
26.30°
BAD
9.70°
WC
D
GAS-THERME
1300
590
9m

M1:10


WC
D
GAS-THERME
01.55
590
160
130
130
130
120
WC
09.00
BAD
BW
100
200
100
200
ZIMMER
20.60
FLOUR
21.26
±0.00
ZIMMER
29.00
ZIMMER
26.30
100
200
180
215
1645
1300
0.83
90
200
90
200
HEIZRAUM
TANK
70
70
KELLER
1. STOCK

M1:10


HOF
KÜCHE
28.80
VORR.
9.80
AUFENTHALTS-
RAUM
62.20
ZIMMER
20.60
ZIMMER
29.00
FLUR
30.10
ZIMMER
26.30
WC
HEIZRAUM
TANK
Wohnbereich
KELLER
ERDGESCHOSS

# Objektbeschreibung

**Solide Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial | 50 % Bebauungsdichte & Bauklasse I, II**

Zum Verkauf gelangt eine Liegenschaft in **2431 Enzersdorf an der Fischa**. Das Grundstück umfasst laut Unterlagen **775 m²** und ist als Eckparzelle ausgebildet. Die Liegenschaft grenzt dreiseitig an öffentliches Gut und verfügt dadurch über eine gut zugängliche Grundstückssituation.

Das Objekt bietet viel Fläche und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, befindet sich jedoch in einem **sanierungs- bzw. renovierungsbedürftigen Zustand**. Käufer sollten daher mit weiterem Investitionsbedarf rechnen und das Objekt nicht als bezugsfertiges, modernisiertes Wohnhaus betrachten.

Laut Unterlagen verfügt das Wohnhaus über eine Wohnfläche von ca. **217,72 m²**, eine Nutzfläche von ca. **300 m²** sowie mehrere Zimmer, Nebenflächen, Garten, Terrasse und Stellplätze. Die vorhandene Raumstruktur bietet grundsätzlich Potenzial für Wohnen, Arbeiten, Hobby oder Lagerflächen – die tatsächliche Nutzung und allfällige bauliche Erweiterungen sind jedoch im Detail zu prüfen.

- **Eindrücke finden Sie hier**

- **Grundrissplan**

Bekannt sind unter anderem folgende Punkte, die bei einer Besichtigung und Kaufentscheidung berücksichtigt werden sollten:

- **Fassade sanierungsbedürftig**

- **Feuchtigkeitsstellen im Bereich von Außenwänden vorhanden**

- **ein Wasserschaden im Küchenbereich ist bekannt; die Behebung erfolgt laut Information über die Versicherung**

- **zum Gebäude liegen nur eingeschränkt Unterlagen, Bewilligungen bzw. Dokumentationen vor -> In Arbeit.**

- **eine technische, baurechtliche und bauliche Prüfung wird ausdrücklich empfohlen**

Laut Angaben wurden einzelne Bauteile in der Vergangenheit erneuert bzw. gewartet:

- **Dach neu ca. 2019**
- **Fenster 3-fach verglast ca. 2018**
- **Fußbodenheizung über Gas**
- **Dämmung ca. 5–10 cm**
- **Gastherme gewartet im Oktober 2025**

Die Widmung lautet laut Angabe: **Bauland-Wohngebiet, 50 % Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, Bauklasse I, II**. Daraus kann sich grundsätzlich ein interessantes bauliches Potenzial ergeben. Eine verbindliche Prüfung der Bebauungsmöglichkeiten, des Bestandskonsenses und allfälliger fehlender Bewilligungen hat durch Käuferseite mit Planer, Baumeister bzw. Baubehörde zu erfolgen.

Eine Liegenschaft mit viel Platz, Substanz und Möglichkeiten. Kein Neubau – aber ein Objekt mit Grundstück, Fläche und Potenzial. Genau das macht den Reiz dieser Immobilie aus.

## IHRE INVESTITION: EUR 349 000

**Übergabe nach Vereinbarung.**

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Apotheke <500m
Arzt <4.500m
Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap