Altbaujuwel mit Potenzial in Bestlage von Maria Enzersdorf



Objektnummer: 98143

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	145,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	734,00 m²
Kaufpreis:	795.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43 1 5127690 410
H +43 664 881 601 43


Ausfahrt
freihalten



















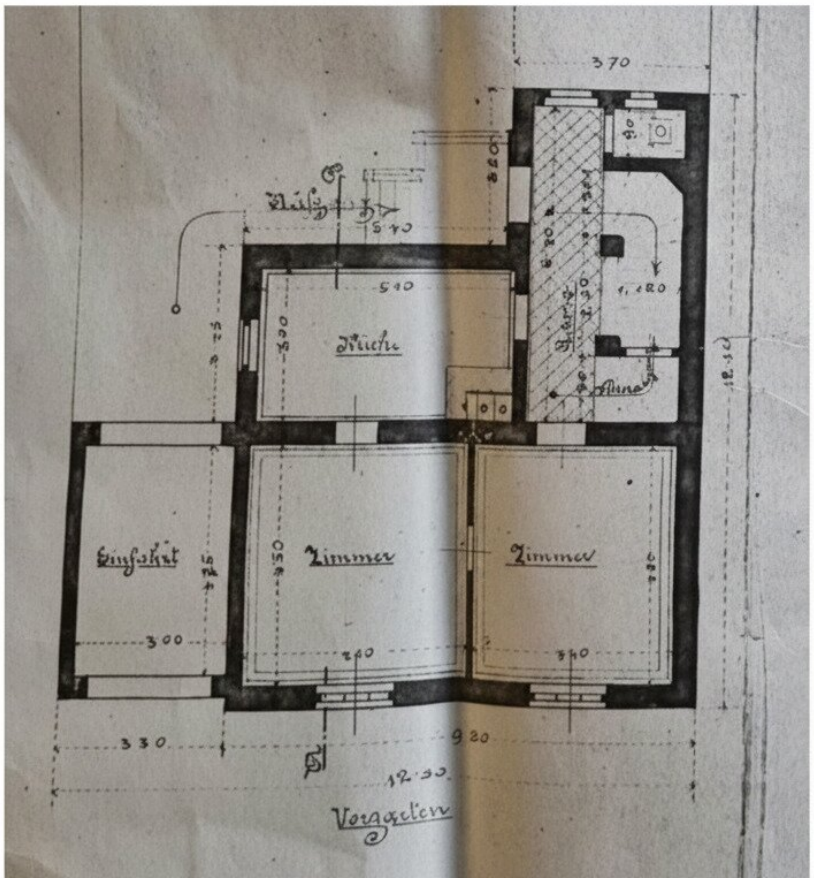


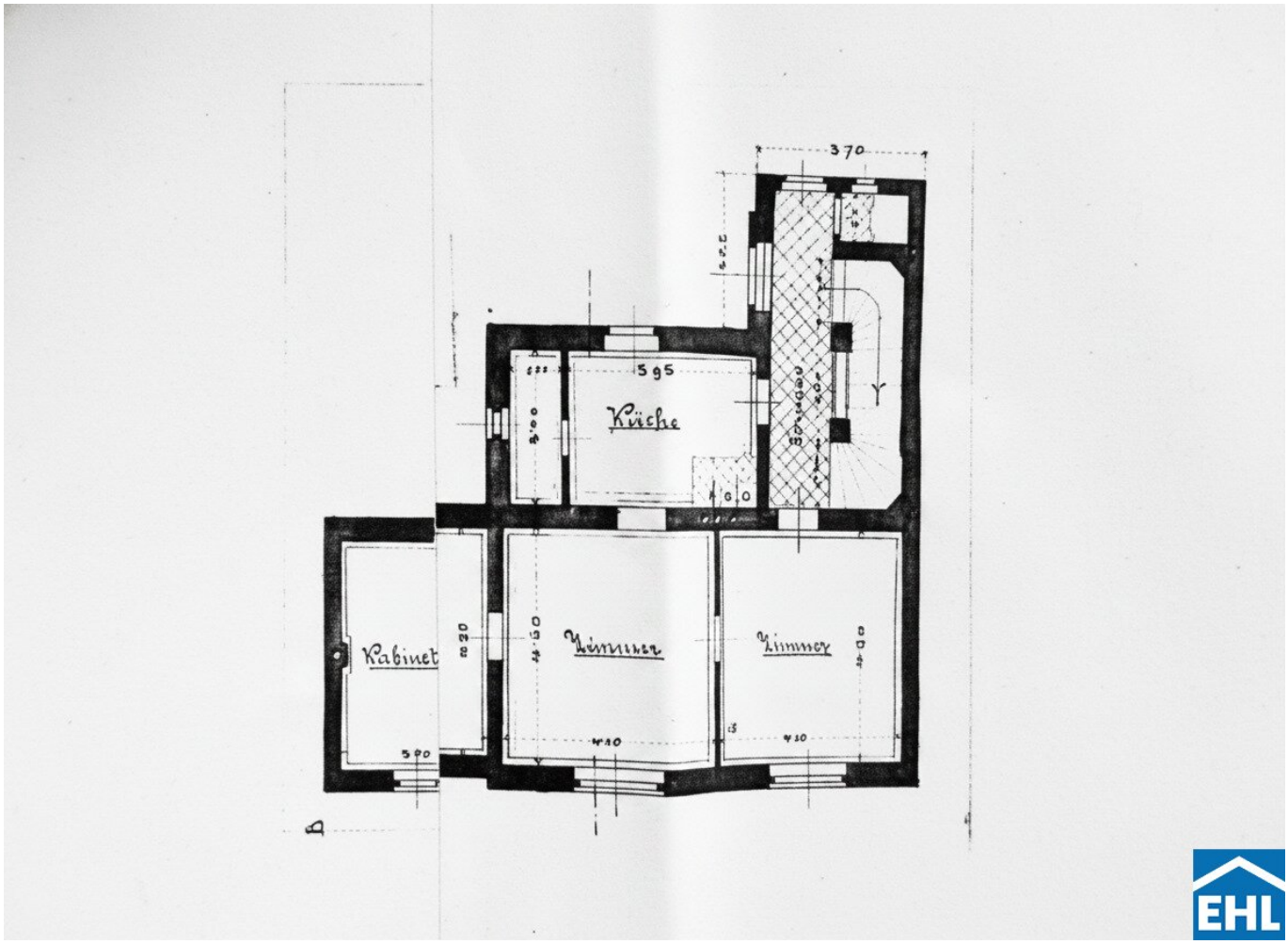


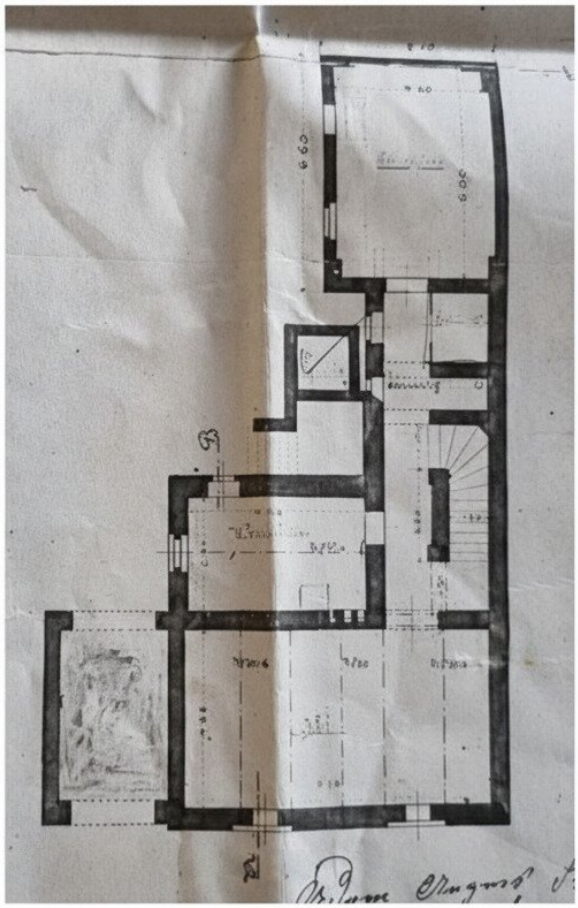







370
540
Küche
Zimmer
Zimmer
330
Vorgarten


370
595
Küche
Kabinet
Zimmer
Zimmer



Objektbeschreibung

Ein Haus mit Geschichte und Zukunft

Manche Häuser erzählen Geschichten – dieses hier wartet darauf, neue zu schreiben. In einer der charmantesten Lagen von Maria Enzersdorf, eingebettet in eine ruhige Wohnstraße und dennoch bestens angebunden, befindet sich diese besondere Liegenschaft auf einem großzügigen Grundstück von ca. 872 m².

Das ursprünglich um rund 1900 errichtete Haus versprüht den unverwechselbaren Charakter vergangener Zeiten und bietet gleichzeitig enormes Potenzial für Menschen mit Visionen, Ideen und Liebe zum Altbau.

Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charme dieser Liegenschaft: hohe Räume, gewachsene Strukturen und ein Haus, das über Jahrzehnte hinweg Leben, Familie und Erinnerungen beherbergt hat.

Die renovierungsbedürftige Erdgeschosswohnung mit rund 64 m² Wohnfläche umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit WC. Zusätzlich befindet sich im Stiegenhaus ein weiteres WC. Ein zusätzliches rd. 18 m² großes Kabinett ohne Heizung wird derzeit als Abstellraum genutzt. Diese Ebene bietet die perfekte Grundlage, um mit Feingefühl und Kreativität modernen Wohnkomfort mit historischem Flair zu verbinden.

Vom Erdgeschoss gelangt man in den beeindruckenden, rund 90 m² großen Keller, der sich trocken präsentiert und vielseitig nutzbar ist – ob als Werkstatt, Lagerraum, Hobbybereich oder Weinkeller.

Über das Stiegenhaus erreicht man die Wohnung im Obergeschoss, die vor etwa zehn Jahren renoviert wurde und mit rund 77 m² Wohnfläche ein besonders gemütliches Wohngefühl vermittelt. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, eine Küche, Badezimmer sowie ein separates WC. Ergänzt wird die Wohnung durch ein zusätzliches Kabinett, das derzeit als charmantes Ankleidezimmer genutzt wird. Oberhalb befindet sich ein Rohdachboden, der weiteres Potenzial für individuelle Wohnträume eröffnet.

Das weitläufige Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Familien oder all jene, die Ruhe und Freiraum genießen möchten. Alte Bäume, Grünflächen und die angenehme Atmosphäre der Umgebung verleihen dieser Liegenschaft eine besondere Wohnqualität.

Die Lage

Die Hofgasse zählt zu den beliebtesten Wohngegenden von Maria Enzersdorf. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gemütliche Cafés und traditionelle Heurige befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für hohe Lebensqualität im Alltag.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Die Bahnhöfe Brunn/Maria Enzersdorf und Mödling sowie mehrere Busverbindungen ermöglichen eine rasche Anbindung an Wien und die umliegende Region. Mit dem Auto erreicht man in kurzer Zeit die Südautobahn A2 sowie die Wiener Außenringautobahn.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naturpark Föhrenberge und zum beliebten Anningergebiet. Zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege laden dazu ein, die Natur direkt vor der eigenen Haustüre zu genießen. Ob sportliche Aktivitäten, entspannte Nachmittage im Grünen oder gesellige Stunden beim Heurigen – diese Lage vereint Erholung, Lebensqualität und Stadtnähe auf besondere Weise.

Eine seltene Gelegenheit für all jene, die den Charakter eines historischen Hauses schätzen und daraus mit Leidenschaft und Ideen ein ganz persönliches Zuhause schaffen möchten.

Der Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor und wird nach Erhalt ergänzt.

Beziehbar nach Vereinbarung

3% Kundenprovision

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <4.250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.