

Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Potenzial auf großzügigem Eigengrund



Objektnummer: 669

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2431 Enzersdorf an der Fischa
Baujahr:	2004
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	179,32 m ²
Nutzfläche:	304,86 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	125,54 m ²
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Løb

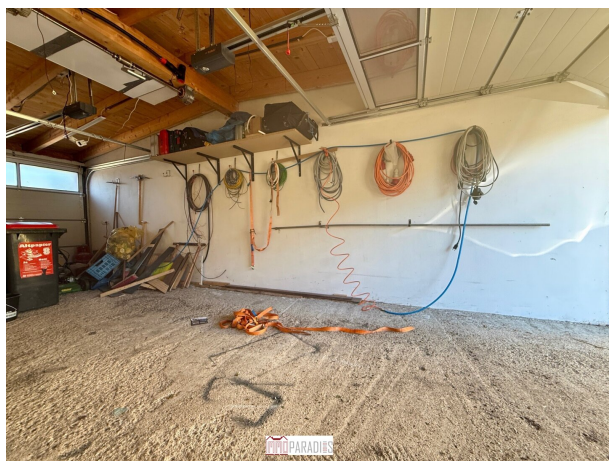
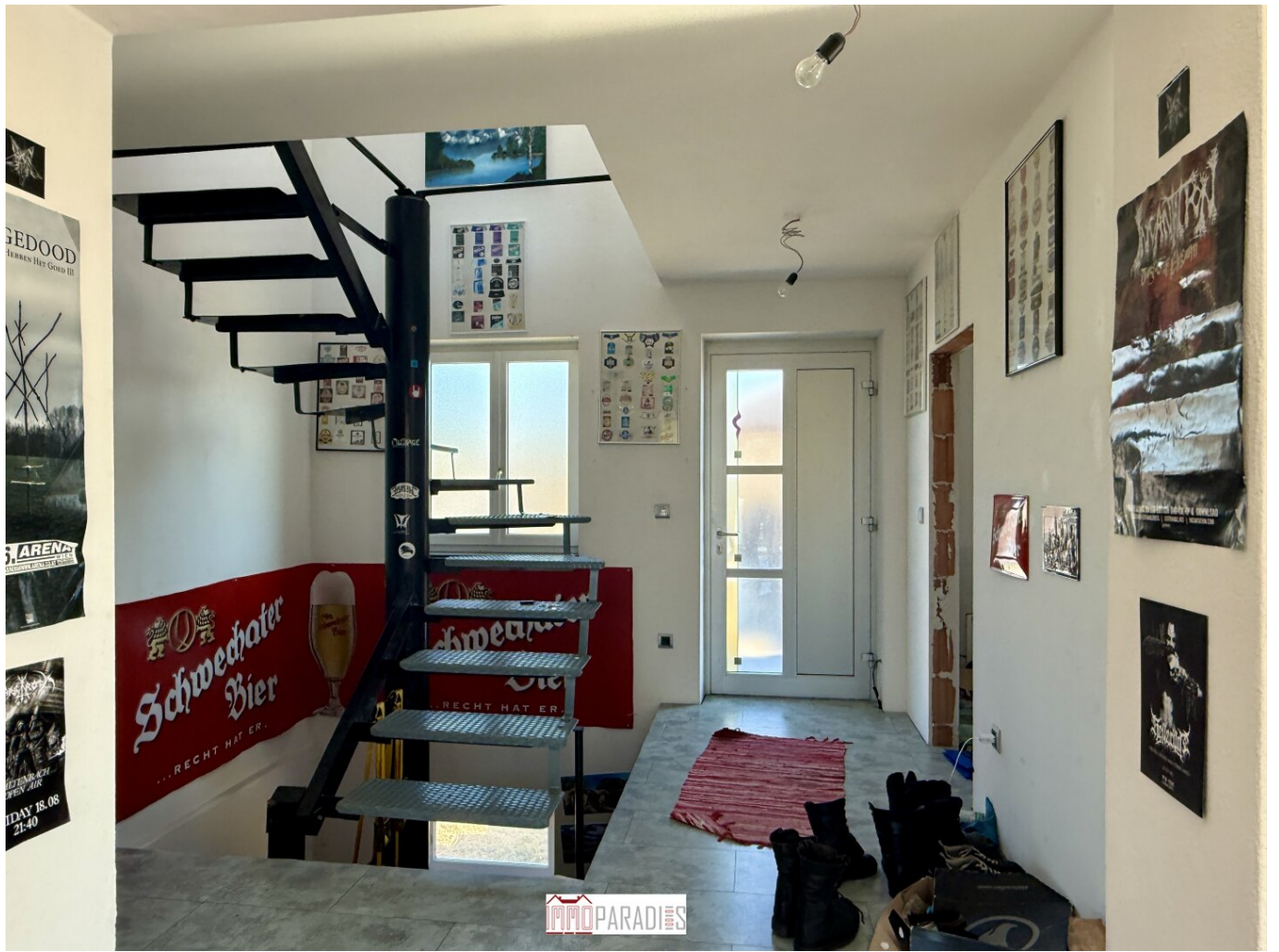
Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

T +43 2252 27 40 40

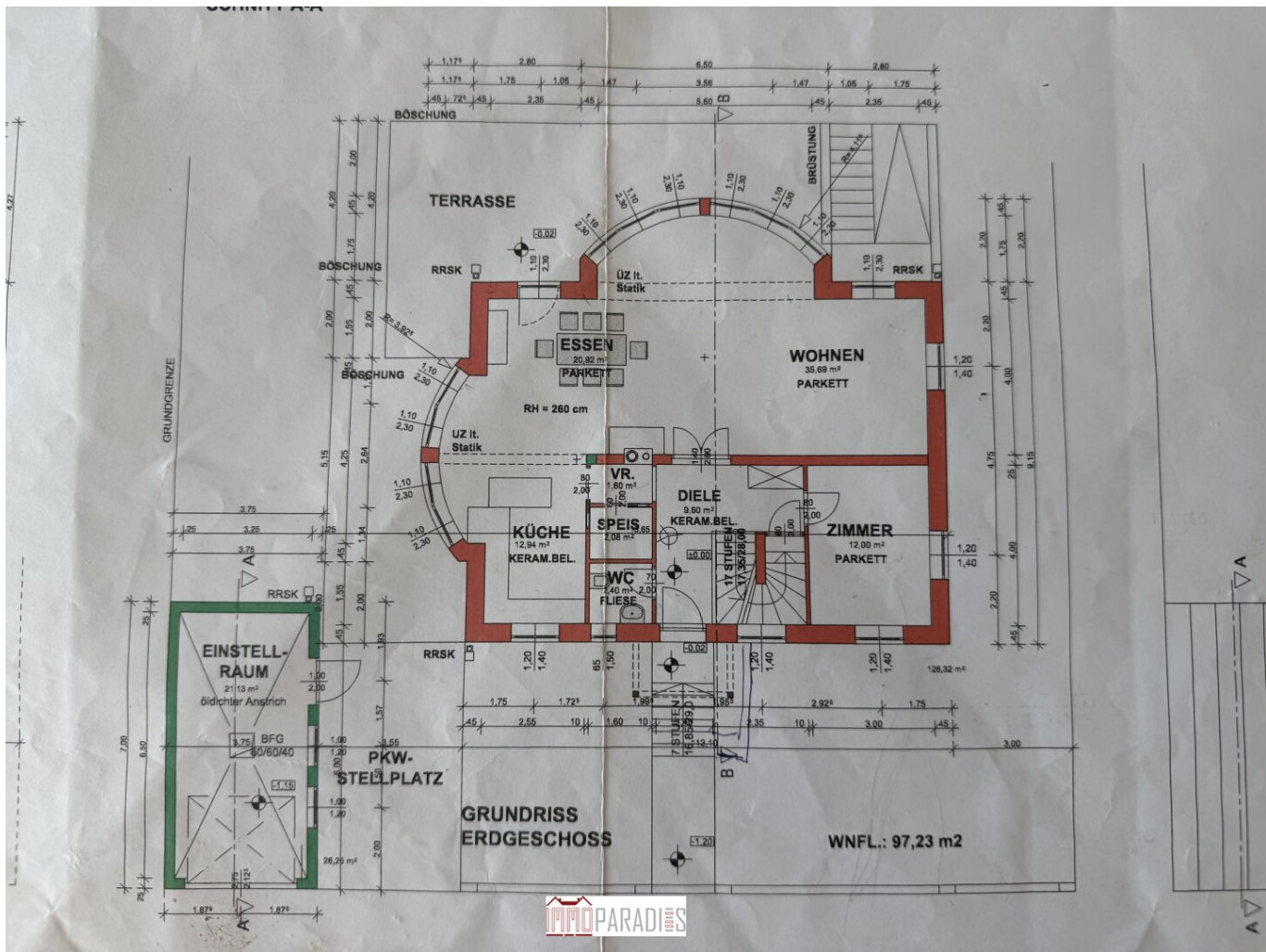


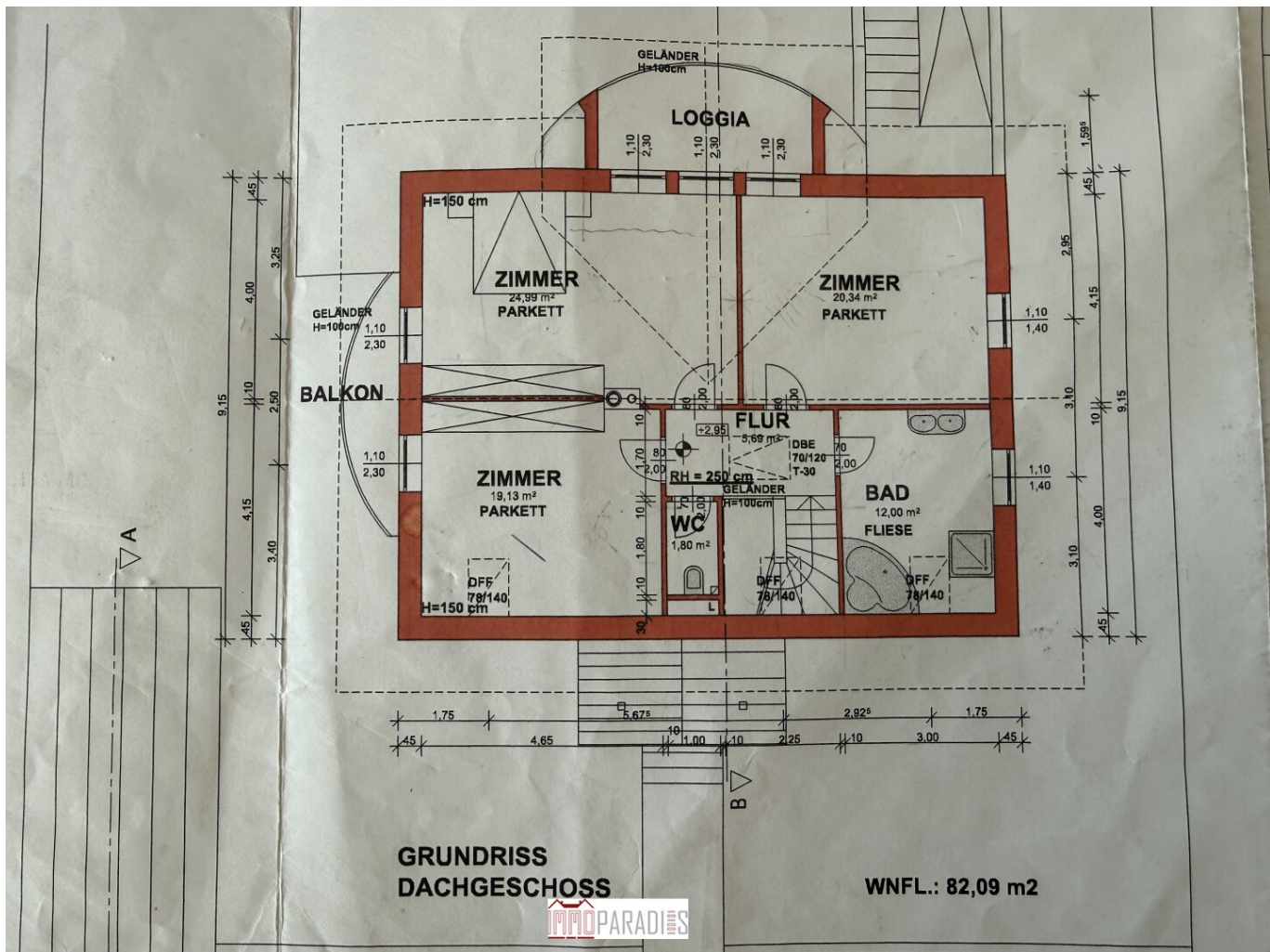




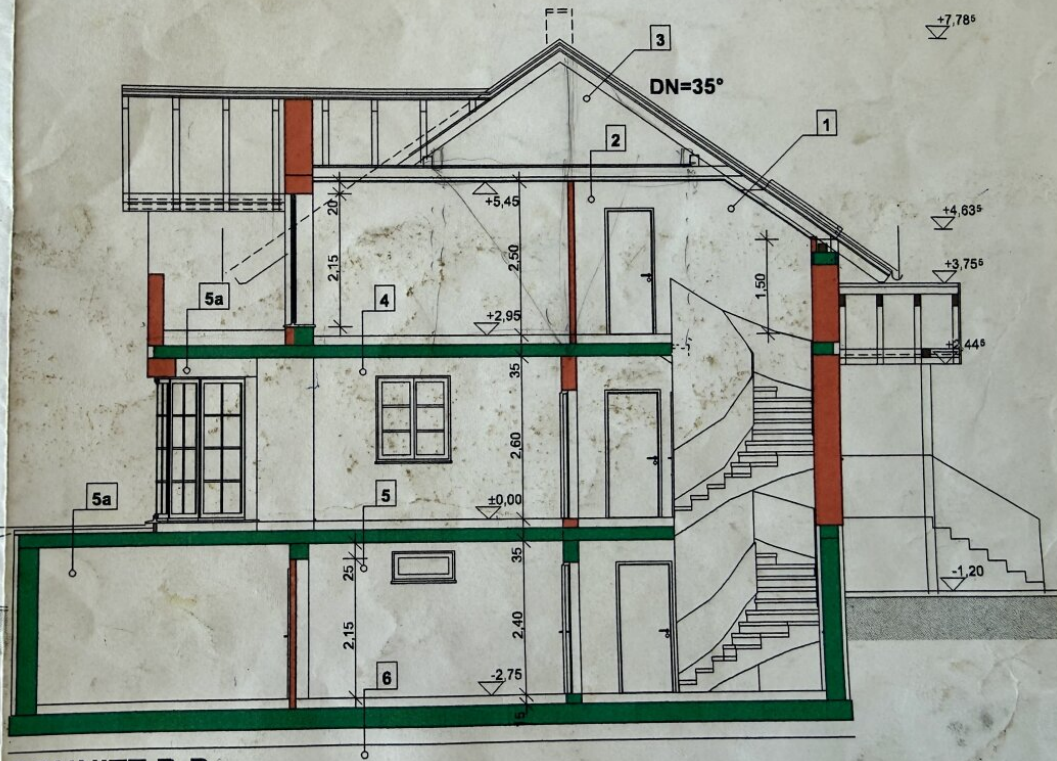








ANSICHT OST



SCHNITT B-B

Objektbeschreibung

Manche Häuser überzeugen durch Perfektion – andere durch ihr Potenzial.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Hier treffen hochwertige Massivbauweise, großzügige Architektur und moderne Haustechnik auf die seltene Gelegenheit, ein Haus nach den eigenen Vorstellungen zu vollenden.

Auf einem **748 m² großen Grundstück** wurde im Jahr **2004** ein großzügig konzipiertes Wohnhaus mit rund **180 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen sowie einem beeindruckenden **Kellergeschoss mit ca. 125 m²** errichtet. Die Immobilie bietet viel Raum für Familien, anspruchsvolle Eigennutzer oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die großzügige Architektur ein besonderes Wohngefühl. Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit seinen großzügigen Fensterflächen und dem direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die offene Raumgestaltung schafft ein angenehmes Wohnambiente und bildet die perfekte Grundlage für modernes Wohnen.

Eine direkt an das Haus angeschlossene Garage ergänzt den hohen Wohnkomfort und bietet einen geschützten Stellplatz mit direktem Zugang zur Liegenschaft.

Eckdaten

- **Grundstücksfläche: ca. 748 m²**
- **Wohnfläche: ca. 180 m²**
- **Keller: ca. 125 m²**
- **Baujahr: 2004**
- **Massive Bauweise**

- Erdgeschoss und Dachgeschoss
- 5 Zimmer
- Erdwärmeheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Direkt angebundene Garage
- Sonnige Terrasse und Garten

Raumaufteilung

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer offenen und großzügigen Wohnkonzeption. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und verbinden den Wohnbereich harmonisch mit der Terrasse und dem Garten.

Das Dachgeschoss bietet weitere großzügige Zimmer und befindet sich derzeit im **belagsfertigen Zustand**, wodurch zukünftige Eigentümer die Möglichkeit haben, den Innenausbau ganz nach ihren persönlichen Vorstellungen fertigzustellen.

Der vollunterkellerte Bereich mit rund **125 m²** eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Lagerfläche, Hobbyraum, Fitnessbereich oder Werkstatt.

Zustand und Fertigstellungsarbeiten

Die Immobilie wurde hochwertig errichtet, jedoch nie vollständig fertiggestellt. Darüber hinaus entspricht die Ausstattung in einzelnen Bereichen nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und bietet damit die ideale Gelegenheit, das Haus im Zuge der Fertigstellung auch gestalterisch auf einen modernen Standard zu bringen.

Insbesondere sind folgende Arbeiten noch erforderlich:

- **Fertigstellung des Erdgeschosses in einzelnen Bereichen**
- **Komplettierung des Dachgeschosses (derzeit belagsfertig)**
- **Herstellung einer dauerhaften Treppenanlage zwischen Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss (derzeit provisorische Stahltreppe)**
- **Errichtung eines Geländers beim Eingangsaufgang**
- **Herstellung eines Geländers auf der Terrasse**
- **Errichtung eines Stiegenabgangs von der Terrasse in den Garten**
- **Einholung der Benützungsbewilligung bei der zuständigen Gemeinde**

Diese Arbeiten bieten gleichzeitig die Möglichkeit, Materialien, Ausstattung und Design vollständig an den persönlichen Geschmack anzupassen und eine Immobilie mit individuellem Charakter entstehen zu lassen.

Highlights

- **Hochwertige Massivbauweise**
- **Großzügige Wohnfläche mit durchdachter Architektur**
- **Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich**
- **Große Fensterflächen mit Blick in den Garten**
- **Energieeffiziente Erdwärmeheizung**

- **Dreifach verglaste Fenster**
- **Vollunterkellerung mit ca. 125 m²**
- **Direkt angebundene Garage**
- **Sonniges Grundstück mit ca. 748 m²**
- **Viel Potenzial zur individuellen Fertigstellung**

Lage

Enzersdorf an der Fischa zählt zu den beliebten Wohnlagen im südöstlichen Wiener Umland. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und guter Erreichbarkeit von Wien, Schwechat sowie dem Flughafen Wien. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv.

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

Apotheke <1.000m

Arzt <4.500m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap