Wohnen mit Weitblick - Doppelhaushälfte im Rohbau in Enzesfeld-Lindabrunn



Objektnummer: 8230/253

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Baujahr:	2022
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m²
Nutzfläche:	197,00 m²
Zimmer:	4,50
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	398.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +436648662666
H +436648662666













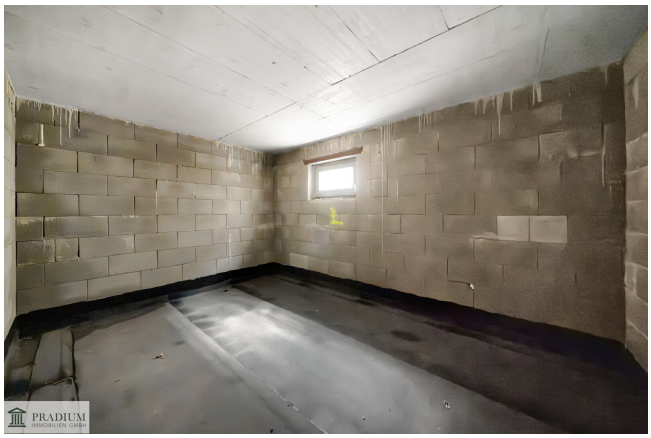

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

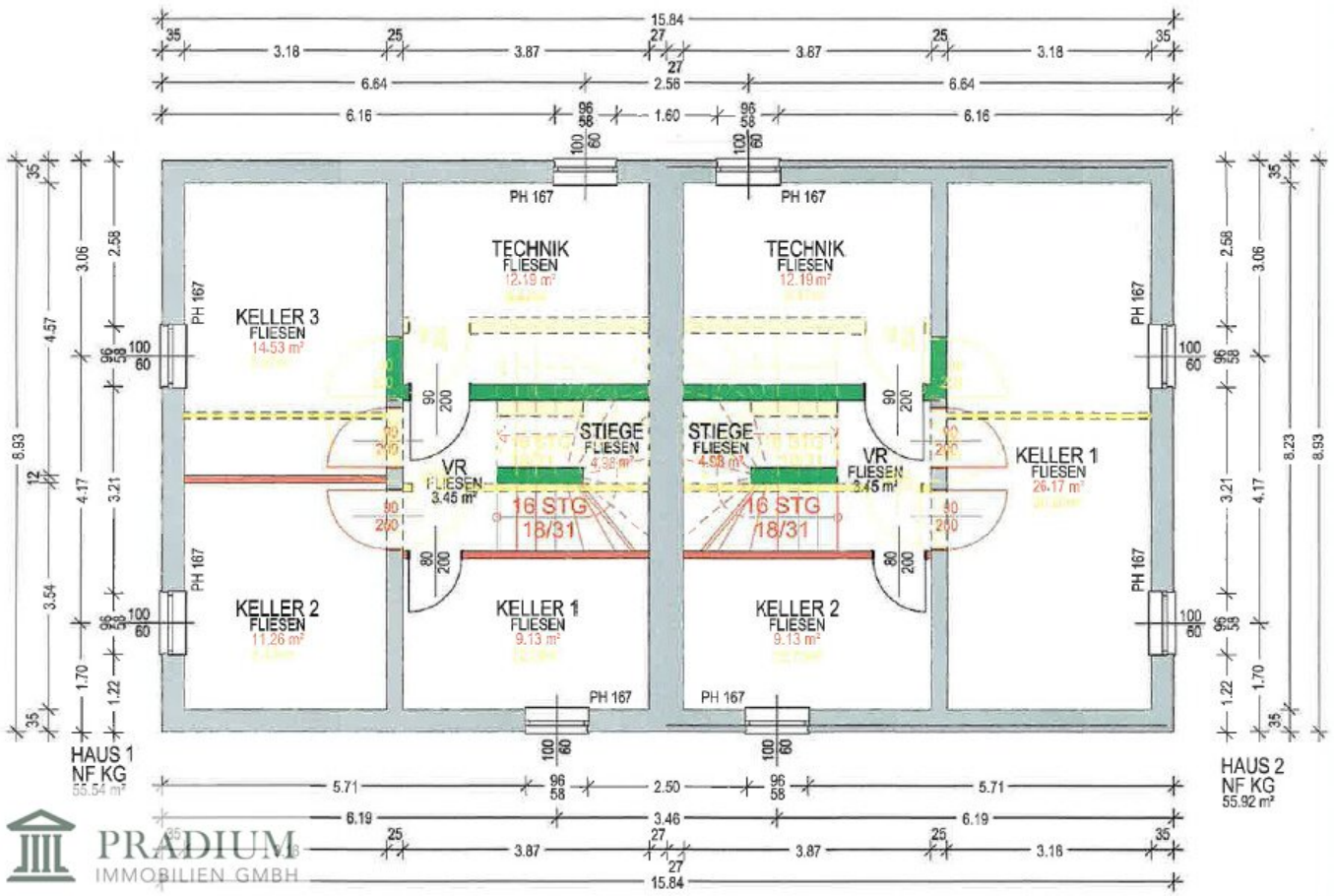

PRADIUM


PRADIUM

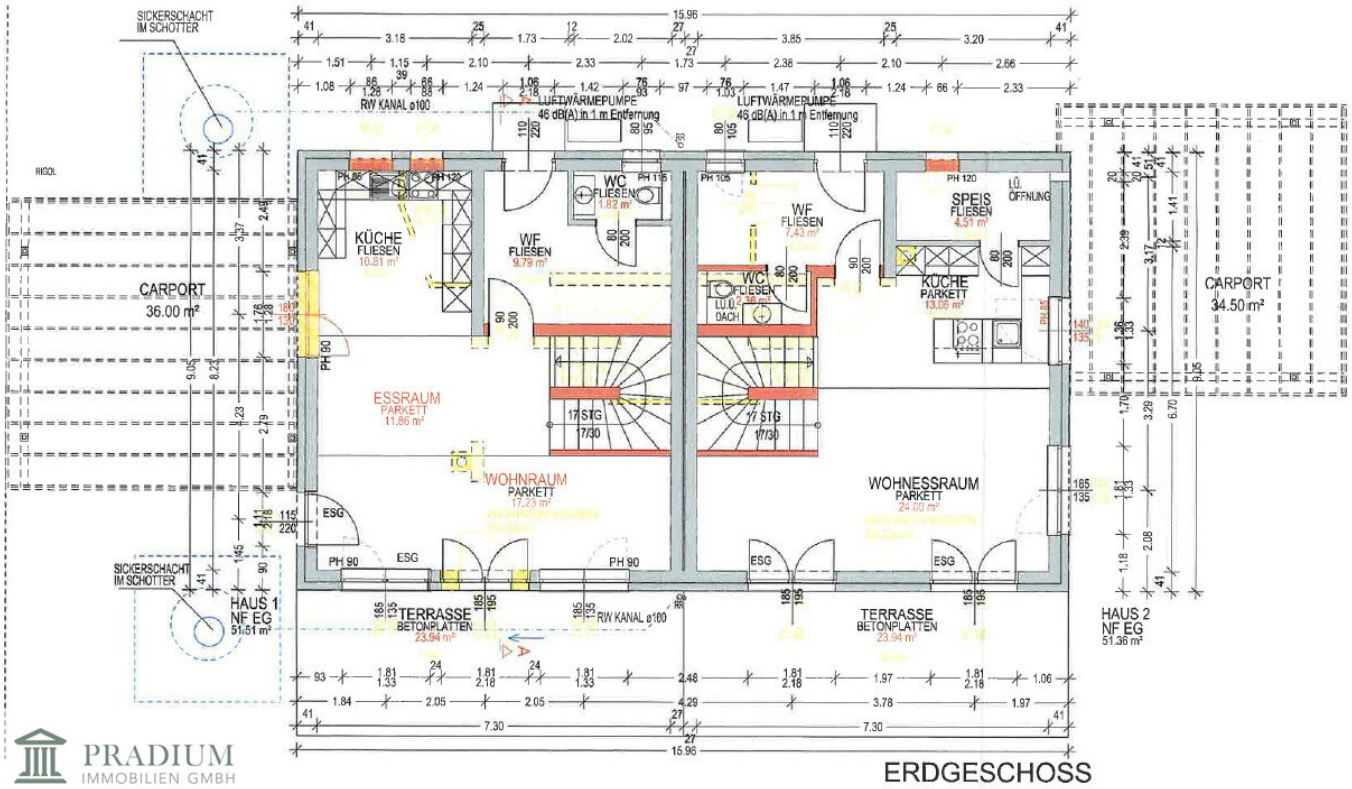

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

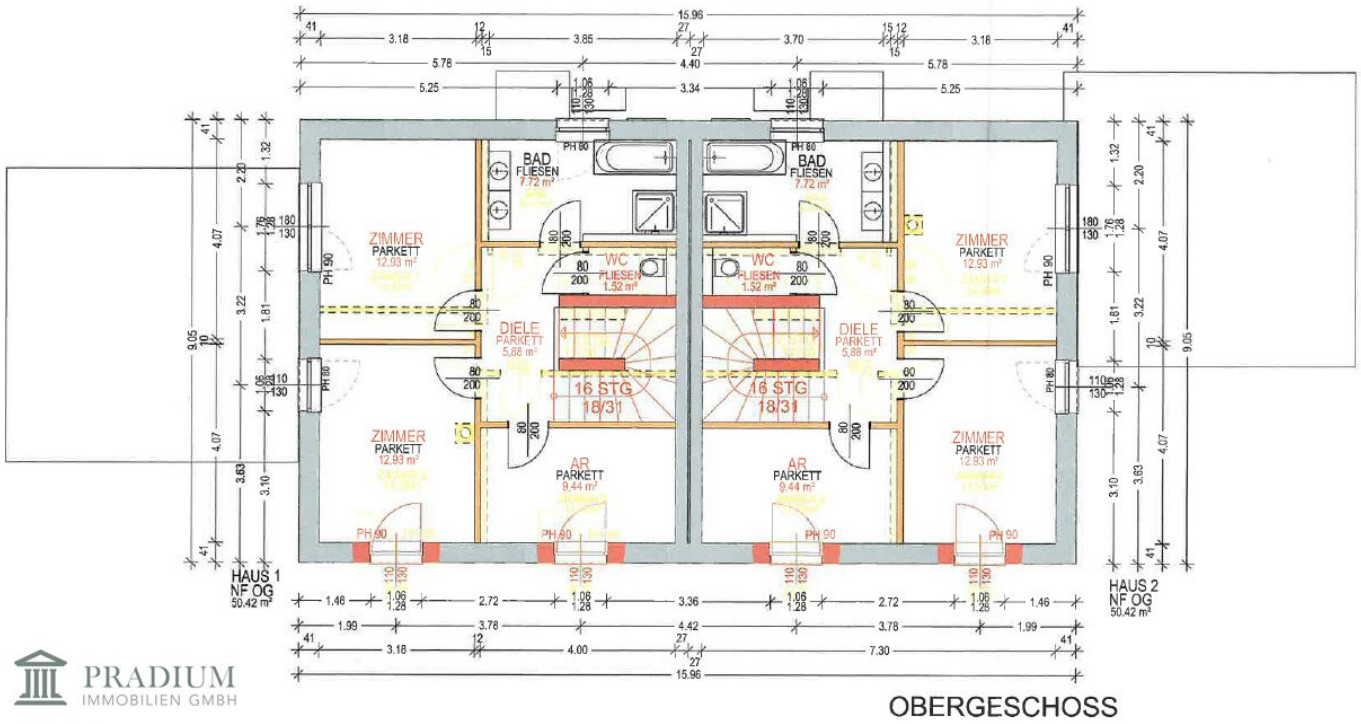

PRADIUM


PRADIUM



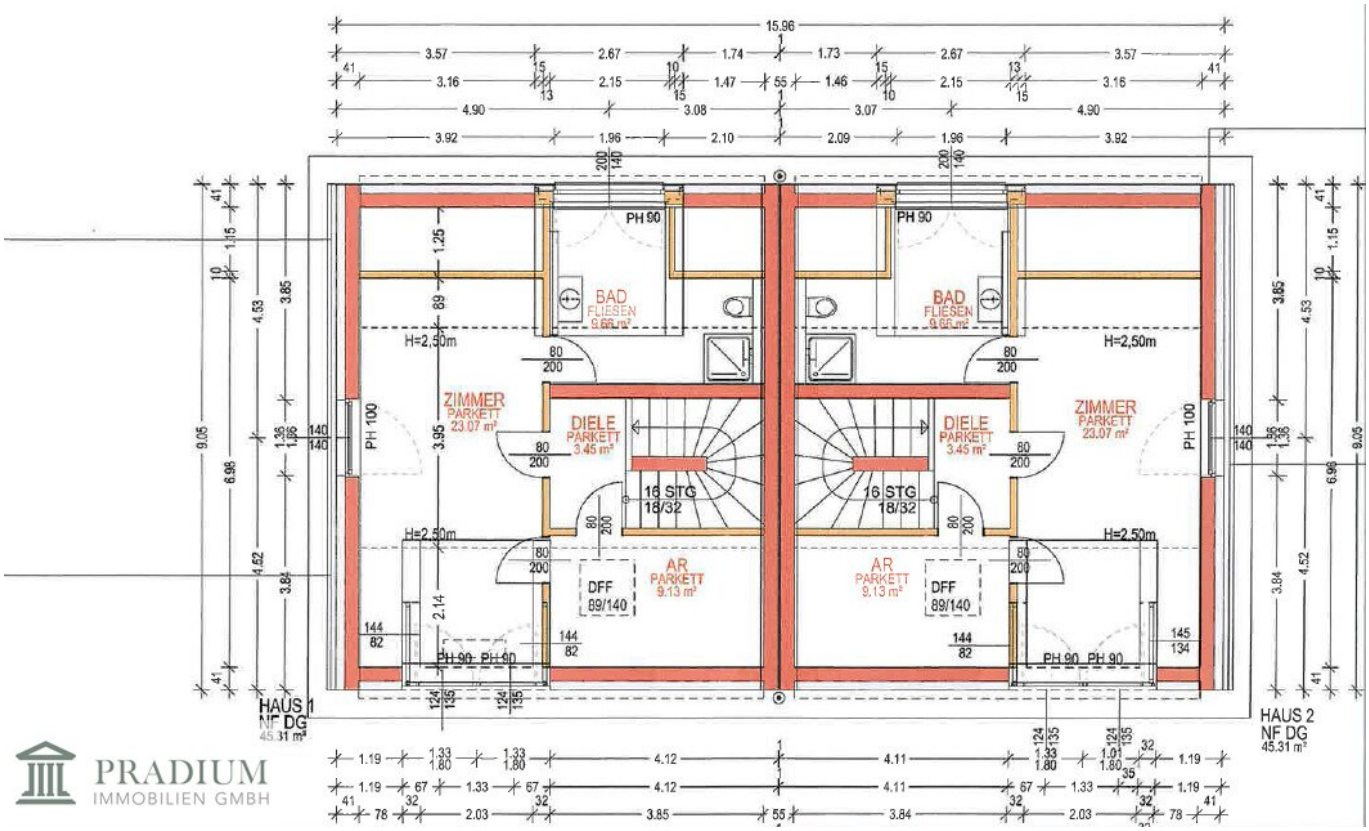
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


SICKERSCHACHT IM SCHOTTER
RW KANAL ø100
LUFTWÄRMEPUMPE 46 dB(A) in 1 m Entfernung
LUFTWÄRMEPUMPE 46 dB(A) in 1 m Entfernung
CARPORT 36.00 m²
CARPORT 34.50 m²
KÜCHE FLIESEN 10.81 m²
WF FLIESEN 9.79 m²
WC FLIESEN 1.82 m²
WF FLIESEN 7.43 m²
WC FLIESEN 2.36 m²
LÜ. DACH
SPEIS FLIESEN 4.51 m²
LÜ. ÖFFNUNG
KÜCHE PARKETT 13.06 m²
ESSRAUM PARKETT 11.86 m²
17 STG 17/30
WOHNRAUM PARKETT 17.23 m²
WOHNESSRAUM PARKETT 24.60 m²
ESG
PH 90
TERRASSE BETONPLATTEN 23.94 m²
RW KANAL ø160
HAUS 1 NF EG 51.51 m²
HAUS 2 NF EG 51.36 m²
PRADIUM IMMOBILIEN GMBH
ERDGESCHOSS



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

OBERGESCHOSS



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

AUF EINEN BLICK - Die wichtigsten Eckdaten

— Kaufpreis: € 398.500,– (Rohbau, Innenausbau nach Käuferwunsch)

— Objekt: Doppelhaushälfte im Rohbau

— Lage: Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn, Bezirk Baden, Niederösterreich

— Bebauungsfläche: 72,22 m²

— Wohnnutzfläche: ca. 147 m² (EG + OG + DG)

— Keller: ca. 55 m²

— Carport: ca. 35 m² (nicht ausgeführt)

— Stockwerke: Keller – Erdgeschoss – Obergeschoss – Dachgeschoss

— Bauweise: Massivbau, Hochlochziegel 250 mm, Stahlbetondecken

— Baugenehmigung: Behördlich genehmigter Einreichplan, Bescheid der Marktgemeinde 2022

— Zustand: Rohbau – Innenausbau vollständig nach Käuferwunsch gestaltbar

Objektbeschreibung

Hier bietet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit: eine hochwertige Doppelhaushälfte in massiver Ziegelbauweise, die im fortgeschrittenen Rohbauzustand zum Verkauf steht und dem neuen Eigentümer maximale Gestaltungsfreiheit beim Innenausbau lässt. Das Gebäude wurde nach einem behördlich genehmigten Einreichplan errichtet und fügt sich harmonisch in das ruhige Wohnumfeld einer aufstrebenden Marktgemeinde im südlichen Wiener Becken ein.

Die Rohbauqualität überzeugt auf Anhieb: massiv gemauerte Hochlochziegel (250 mm Außenwand), sauber betonierte Stahlbetondecken sowie ein bereits vollständig aufgestellter und gedeckter Holzdachstuhl gewährleisten eine solide, langlebige Bausubstanz. Die Elektroinstallationen sind bereits vorinstalliert – Leerrohre und Elektrodosen sind fachgerecht in Wänden und Decken verlegt, sämtliche Zuleitungen sind eingeführt. Das Dachgeschoss ist rohbauseitig fertiggestellt mit Sparrenkonstruktion und Holzschalung.

Laut genehmigtem Einreichplan sind eine Luft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasserbereitung sowie eine Fußbodenheizung als Hauptwärmeverteiler vorgesehen. Die Fensteröffnungen sind bereits fertig ausgemauert und für Isolierverglasung (3-fach, U-Wert ? 0,7 W/m²K) mit Rollladenkästen geplant. Trinkwasseranschluss und Kanalanschluss sind vorhanden.

Raumaufteilung

Alle Angaben gemäß genehmigtem Einreichplan; die Ausführung der Innenausstattung erfolgt nach Käuferwunsch. Mit * gekennzeichnete Flächen sind laut Einreichplan vorgesehen, aber noch nicht ausgeführt.

Erdgeschoss (EG) — ca. 51 m²

— Wohnraum – ca. 17,23 m²

— Essraum – ca. 11,86 m²

— Küche – ca. 10,81 m²

— WC – ca. 1,82 m²

— Wirtschaftsraum – ca. 9,79 m²

— *Terrasse – ca. 23,94 m²

— *Carport – ca. 36,00 m²

Obergeschoss (OG) — ca. 50 m²

— Zimmer 1 – ca. 12,93 m²

— Zimmer 2 – ca. 12,93 m²

— Bad – ca. 7,72 m²

— WC – ca. 1,52 m²

— Diele – ca. 5,88 m²

— Abstellraum – ca. 9,44 m²

Dachgeschoss (DG) — ca. 45 m²

— *Zimmer – ca. 23,07 m²

— *Bad – ca. 6,86 m²

— *Diele – ca. 3,45 m²

— *Abstellraum – ca. 9,13 m²

Kellergeschoss (KG) — ca. 50 m²

— Keller 1 – ca. 9,13 m²

— Keller 2 – ca. 11,26 m²

— Keller 3 – ca. 14,53 m²

— Technikraum – ca. 12,19 m²

— Stiegenhaus / Vorraum – ca. 3,45 m²

Bauweise & Qualität

Das Gebäude wurde nach den gültigen österreichischen Baunormen und dem genehmigten Einreichplan errichtet. Das Objekt befindet sich derzeit im Rohbauzustand. Weder Innenausbau noch Dämmungen (über Keller), Verputz oder sonstige Ausbauarbeiten wurden bisher ausgeführt. Bereits verbaut sind die Fenster mit 3-fach Isolierverglasung inklusive elektrischer Raffstores. Die nachfolgenden Konstruktionsdetails beschreiben den geplanten Endausbau laut genehmigtem Einreichplan:

— Außenwand: 160 mm EPS-F Wärmedämmplatte + 250 mm Hochlochziegel + 10 mm Innenputz

— Innenwand massiv: 150/250 mm Hochlochziegel, beidseitig verputzt

— Trennwand: 2 × 12,5 mm GK-Platte mit 75 mm CW-Ständerprofil + ISOVER Klemmfilz-Dämmung

— Dachkonstruktion (45°): Massivholzsparren, Dachlattung, Konterlattung, Abdichtungsbahn, 80 + 160 mm Wärmedämmung in Holzkonstruktion, Dampfsperre + Dampfbremse

— Decken: 200 mm Stahlbetondecke

— Fundament: Stahlbetonplatte

— Kellerabdichtung: Bitumen-Horizontal- und Vertikalabdichtung, fachgerecht ausgeführt

— Fenstervorbereitung: Rollladenkastenaussparungen und -anschlüsse bereits eingebaut

— Stiegen: Stahlbeton

Haustechnik & Energiekonzept (laut Einreichplan)

Die nachfolgenden Angaben zur Haustechnik basieren auf dem genehmigten Einreichplan und beschreiben die geplante Ausstattung im fertig ausgebauten Zustand. Im aktuellen Rohbauzustand sind die Vorinstallationen (Leerrohre, Anschlüsse) bereits fachgerecht ausgeführt. Die Installationen der Heizungs- und Sanitäranlagen sowie der gesamte Innenausbau erfolgen im Zuge der Fertigstellung durch den neuen Eigentümer.

— Luft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasserbereitung (laut Plan vorgesehen)

— Fußbodenheizung als Hauptwärmeverteilsystem – Leitungsführung vorbereitet

— Elektrische Leerrohrsysteme vollständig in Wänden und Decken vorinstalliert

— Elektrodosen und Verteilerpunkte fachgerecht gesetzt

— Stromanschluss über örtlichen Netzbetreiber – Einspeisung vorbereitet

— Trinkwasseranschluss über Ortswasserleitung vorhanden

— Schmutzwasser: Anschluss an Ortskanal; Regenwasser: Versickerung über Sickerschacht auf Eigengrund

Lage & Infrastruktur

Enzesfeld-Lindabrunn ist eine aufstrebende Marktgemeinde im südlichen Wiener Becken (Bezirk Baden, Niederösterreich) – naturnahes Wohnen im Grünen mit ausgezeichneter Anbindung an Wien.

Verkehrsanbindung

— Wien Innenstadt mit dem PKW in ca. 40 Minuten (A2 Südautobahn, Ausfahrt Leobersdorf)

— Bahnhof Leobersdorf in ca. 5 Minuten – Badner Bahn nach Wien Meidling und Oper

— Autobahn A2 in unmittelbarer Nähe – ideal für Pendler

Nahversorgung & Freizeit

— Supermärkte, Banken und ärztliche Versorgung im Ort und in der näheren Umgebung

— Volksschule, Mittelschule, Kindergarten und Kinderbetreuung vor Ort

— Erholungsgebiet Triestingtal mit Rad- und Wanderwegen direkt erreichbar

— Krankenhaus Baden in ca. 15 Autominuten

— Ruhige, gewachsene Wohnsiedlung ohne Durchgangsverkehr

Ihre Vorteile auf einen Blick

— Baugenehmigung: Behördlich genehmigter Einreichplan

— Massivbauweise: Hochlochziegel + Stahlbetondecken

— Gestaltungsfreiheit: Innenausbau vollständig nach eigenen Vorstellungen – kein Vorausbau zu übernehmen

— Energiekonzept: Vorbereitung für Wärmepumpe und Fußbodenheizung bereits eingeplant

— Großzügige Außenanlagen: Terrasse ca. 23 m², Carport und Gartenanteil auf 531 m² Eigengrund (gesamtes Grundstück, beide Doppelhaushälften)

— Anschlüsse vorhanden: Wasser, Kanal und Strom – sofort ausbaufähig

— Wertsteigerungspotenzial: Rohbaupreis mit dem Vorteil, Ausbauqualität selbst zu bestimmen

Rechtliche Hinweise

Hinweis zum Grundstück

Hinweis: Das Gesamtgrundstück umfasst 531 m² und ist derzeit ungeteilt. Die grundbücherliche Teilung in die beiden Doppelhaushälften ist noch nicht erfolgt, weshalb der genaue Grundanteil dieser Doppelhaushälfte noch nicht feststeht. Die Bebauungsfläche von

72,22 m² sowie die Nutzflächen sind laut genehmigtem Einreichplan bereits verbindlich festgelegt.

Das Objekt wird im Ist-Zustand als Rohbau veräußert. Sämtliche Flächenangaben basieren auf dem genehmigten Einreichplan. Alle Angaben ohne Gewähr; maßgeblich sind die Originaldokumente und Vermessungsergebnisse befugter Geometer. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig. Widerrufsrecht gemäß §11 FAGG: Gemäß §11 FAGG kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, dass er sein Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gemäß §11 FAGG verliert. Die Maklerprovision wird ausschließlich im Falle eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kaufvertrag) gemäß Maklergesetz verrechnet. Bloße Besichtigungen sind selbstverständlich kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <10.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap