

**+Modern saniertes Landhaus mit eigenem Wald +WFL
125m² + Luftwärmepumpe+Grundstück
1325m²+Top-Verkehrsansbindung+Bahnhof+**



Wohn-Küche.

Objektnummer: 1587/65049

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2134 Enzersdorf bei Staatz
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,00 m²
Nutzfläche:	151,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	199.990,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

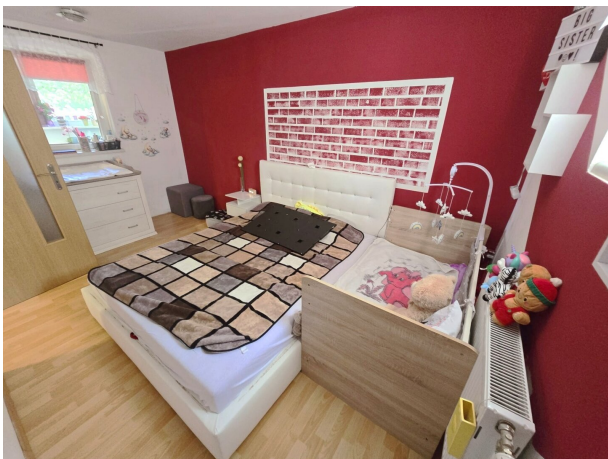


Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

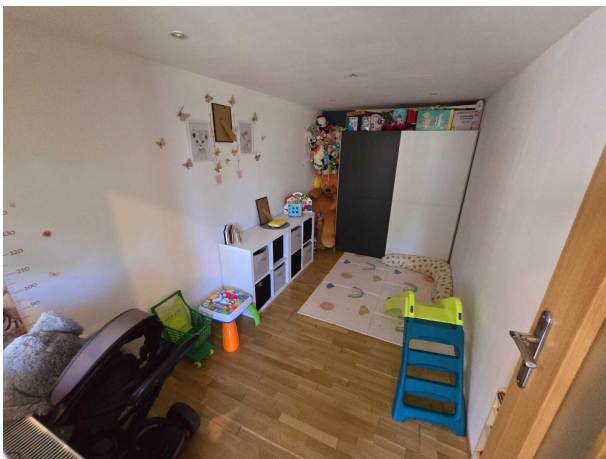


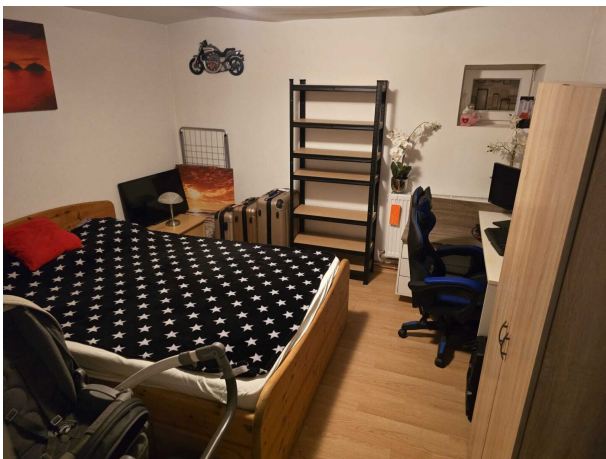
















Objektbeschreibung

Enzersdorf bei Staats liegt in einer ruhigen, ländlichen Wohngegend im niederösterreichischen Weinviertel. Rund um diese Adresse finden Sie eine gelungene Mischung aus regionaler Nahversorgung, traditioneller Gastronomie sowie bekannten Kultur- und Freizeitzielen. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Den nächstgelegenen **Bahnhof Enzersdorf bei Staats** erreichen Sie nach nur rund 1,2 Kilometern. Der größere **Bahnhof Staats** im Nachbarort (Neudorfer Straße 18, Staats-Kautendorf) ist etwa 3,1 Kilometer entfernt. Dieser bietet Pendlern eine großzügige Park

Zum Verkauf gelangt dieses ziegelmassive Wohnhaus in ruhiger, ländlicher Bestlage von Enzersdorf bei Staats (Im Winkl). Die Immobilie wurde erst 2025 aufwendig saniert und mit einer neuen Thermofassade sowie einer modernen, energiesparenden Luftwärmepumpe (Etagenheizung) ausgestattet.

Auf ca. 125 m² Wohnfläche erwartet Sie unter anderem eine moderne Einbauküche. Drei direkte Zugänge führen barrierearm in den großzügigen Außenbereich. Neben ca. 26 m² Nutzfläche in den Nebenräumen begeistert das 1.325 m² große Grundstück: Neben 270 m² Bauland gehört ein 1.055 m² großes Waldstück zum Eigentum – perfekt für Naturliebhaber

Teilt sich folgendermaßen auf:

- Wohnzimmer inkludiert Küche 26m²
- Schlafzimmer 12,63m²
- Abstellraum 4,64m² mit Fenster
- Gang 9,35m²
- Gang 17,8m² mit Fenster Blick und Zugang Garten
- Es gibt noch ein Zimmer 12,60m² mit einem kleinen Fenster und direkten Licht vom Gang wird als Nebenraum bezeichnet
- Weiters gibt es noch einen Raum 10,36m² nur mit direkten Licht vom Gang als Nebenraum bezeichnet
- Modernes Bad mit Dusche 4,84m² mit Fenster
- WC 0,86m² mit Fenster

Weitere Ebene:

-Zimmer (großer Raum) 29,17m² kann als auch als kleinere Garconiere genutzt werden (Wasseranschluß vorhanden) mit eigenen Zugang zum Garten

-Rohdachboden 15m² gut ausbaubar Zugang zum Garten und Terrasse

-Gemeindeabgabe pro Monat € 128,67

Kaufpreis € 199.990,- lasten und Bestandsfrei

Bieterverfahren!!

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

RECHTLICHER HINWEIS:

Interessenten und Bieter müssen wissen, dass der in einer Anzeige genannte Preis nur ein "Richtpreis" oder "Mindestgebot" ist. Es ist nicht der Verkaufspreis. Deswegen wird in der Verkaufsanzeige auch der Hinweis „Gegen Gebot" oder „Bieterverfahren" gegeben. Zugleich werden Bieter darüber aufgeklärt, dass mit Abgabe des Höchstgebotes nicht automatisch das Recht besteht, die Immobilie zu kaufen. Dem Eigentümer bleibt es in jedem Fall vorbehalten, zuzustimmen oder das Gebot abzulehnen.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <9.000m
Apotheke <9.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <5.500m

Geldautomat <8.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap