

3 in 1 – Generationenhaus für Großfamilien oder VIELES mehr



Objektnummer: 16508

Eine Immobilie von Eisele Real KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	470,00 m ²
Zimmer:	14
Bäder:	7
WC:	7
Balkone:	1
Terrassen:	5
Stellplätze:	2
Garten:	800,00 m ²
Keller:	150,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	2.397.000,00 €
Betriebskosten:	500,00 €
Provisionsangabe:	

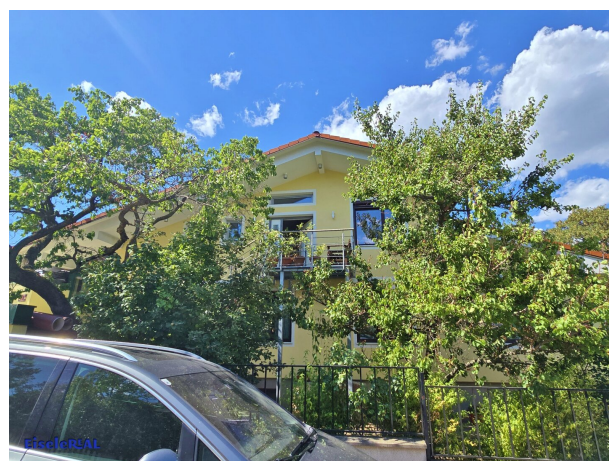
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Bruckböck









Top 3



Top 3



Top 3





Top 3



EiseleREAL

Top 3

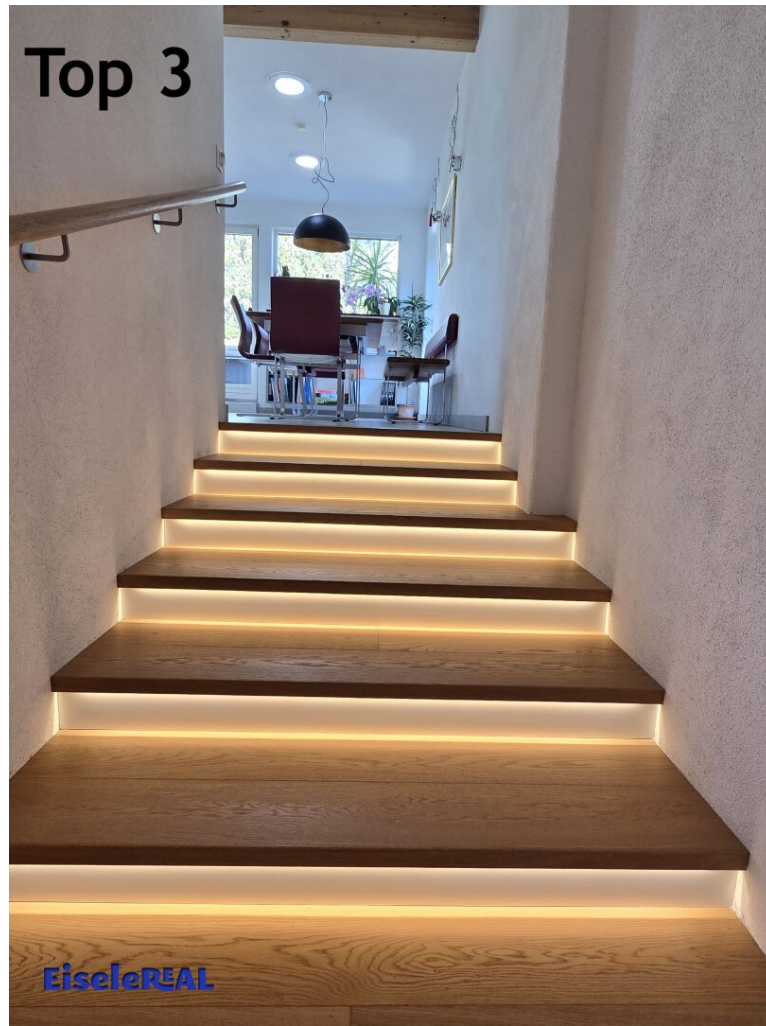


EiseleREAL

Top 3



EiseleREAL

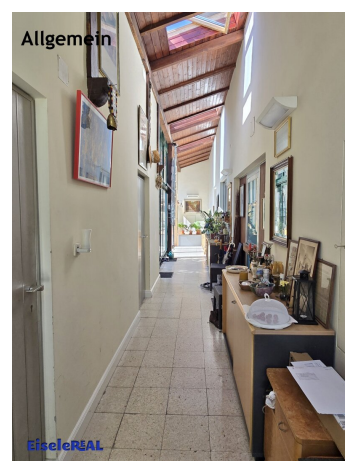














Top 2



EiselerREAL

Top 2



EiselerREAL

Top 2



EiselerREAL



Top 2



Top 2



Top 2 Kellerraum





Top 2

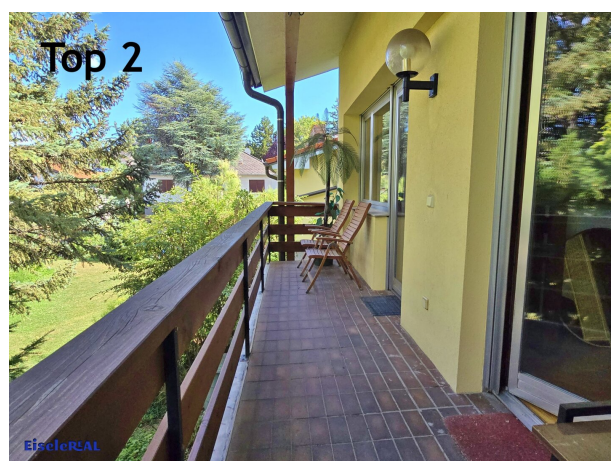


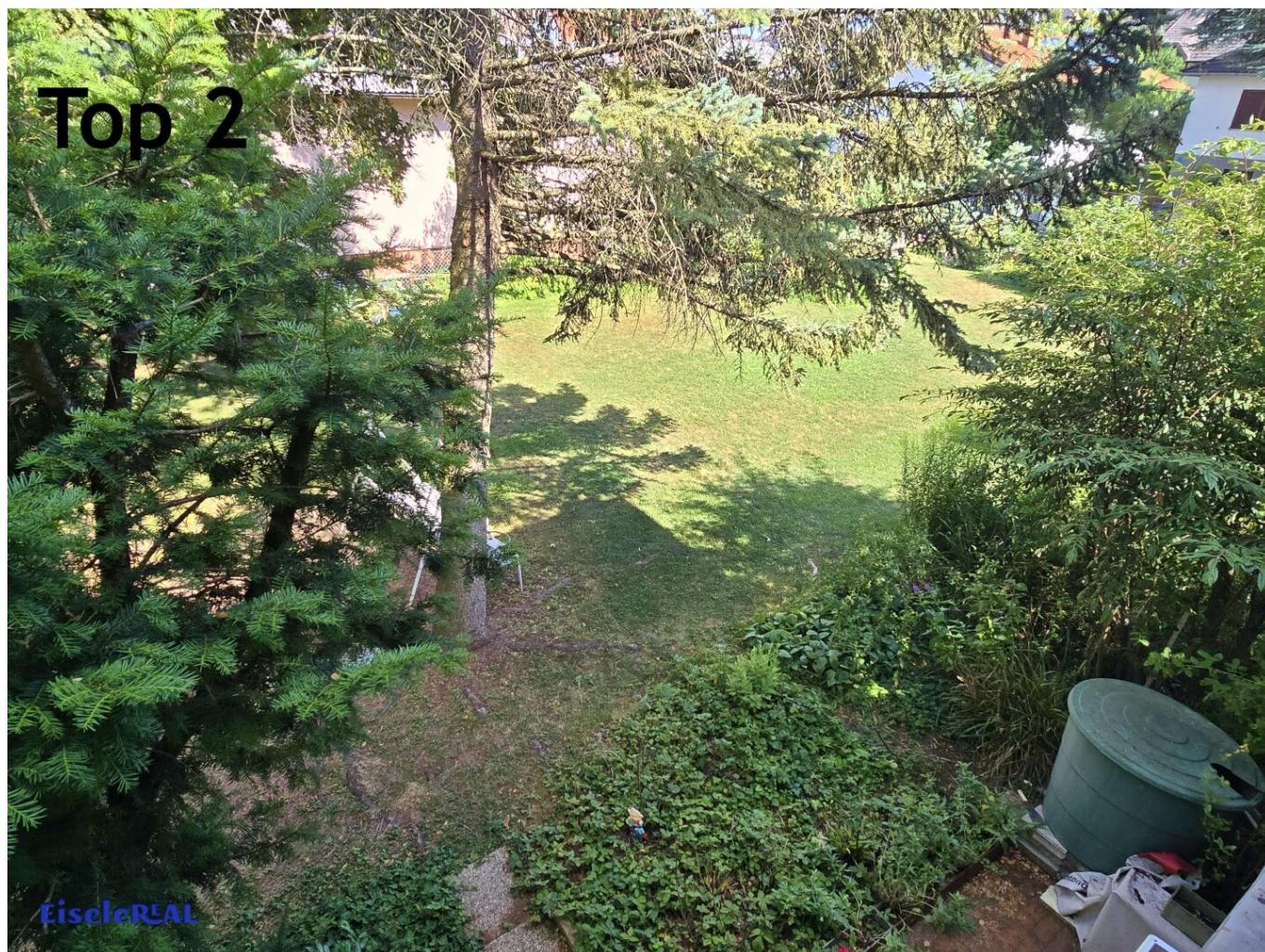
Top 2

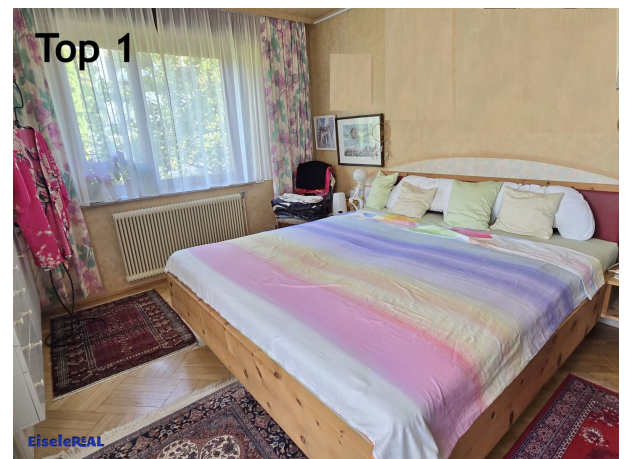


Top 2

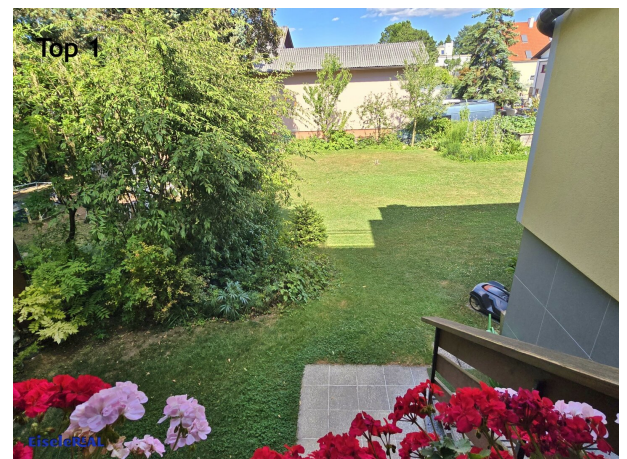
















Top 1



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein traumhaftes Mehrfamilienhaus mit 14 Zimmern + Nebenräumen mit ca. 470m² Wohnfläche zzgl. Keller, Terrassen, Balkone, Doppelgarage und Garten.

Das gesamte Grundstück hat 1.188 m² und befindet sich in Maria Enzersdorf, Nähe Gießhübl.

Das Haus wurde 1973 fertig gestellt und in Ziegelbauweise errichtet.

Das Objekt wurde parifiziert und in 3 tolle Wohneinheiten und 2 KFZ Plätze in einer Doppelgarage eingeteilt.

Sie können das Haus für Ihre Großfamilie nutzen, oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und doch in getrennten Einheiten, oder Sie benutzen eine Wohnung selber und vermieten oder verkaufen die anderen Wohnungen, oder

In Top 1 (EG) erreichen Sie vom Vorraum aus das sonnige Wohnzimmer, hier haben Sie Platz für einen gemütlichen Couch- und Lebensbereich, hier ist auch der Ausgang auf die tolle 15m² Terrasse, wo Sie die Morgensonne genießen können und später ist es gut zum Aushalten, weil im Schatten. Die Küche ist schon ein älteres Modell aber voll eingerichtet und hat Platz für einen schönen Essbereich. 3 weitere Zimmer geben Raum zum Schlafen oder Arbeiten.

Das 1. Bad ist mit Wanne, Waschbecken und WC ausgestattet, das 2. Bad ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet, beide Bäder haben ein Fenster und Fußbodenheizung. Abstellräume sind auch vorhanden.

In Top 2 (EG/M) erreichen Sie vom Vorraum aus das geräumige Wohnzimmer mit Fußbodenheizung, hier haben Sie Platz für einen gemütlichen Couch, Ess- und Lebensbereich, hier ist auch der Ausgang auf die tolle 22m² Terrasse, wo Sie die Morgensonne genießen können und später ist es gut zum Aushalten, weil im Schatten. Ein traumhafter Kachelofen gibt diesem Raum ein besonderes Flair. Die Küche ist komplett NEU und voll eingerichtet und gut in das Wohnzimmer integriert. 3 weitere Zimmer geben Raum zum Entspannen und Auftanken. Bei den oberen beiden Zimmern ist ein Ausgang auf den 11m² Balkon.

Auch im Keller ist ein Zimmer als Wohnraum hergerichtet und

Das 1. Bad ist mit Wanne, Waschbecken und WC ausgestattet, das 2. Bad ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet, beide Bäder haben ein Fenster. Ein praktischer Schrankraum und ein eigener Kellerraum ist auch vorhanden. Es handelt sich um eine Maisonetten Wohnung.

Top 3 (OG) erreichen Sie über eine eigene Außentreppe. Vom Vorraum aus gelangen Sie in

das geräumige Wohnzimmer, hier haben Sie Platz für einen gemütlichen und riesigen Couch- und Lebensbereich, Anschlüsse für eine 2. Küche sind hier vorhanden. Die vorhandene Küche ist komplett NEU und übertoll eingerichtet. Hier ist auch ein gemütlicher Essbereich, sie erreichen diesen Raum über stylisch beleuchtete Stufen. Außerdem gibt es im Essbereich Tageslicht aus der Decke.

4 weitere Zimmer geben Raum zum Schlafen oder Arbeiten.

Das 1. Bad ist mit Wanne, Waschbecken und WM Anschluss ausgestattet, das 2. Bad ist mit Dusche, Waschbecken, Bidet und WC ausgestattet, beide Bäder haben ein Fenster. Ein weiteres WC ist extra und hat auch ein Waschbecken und Fenster. Abstellräume sind auch vorhanden. Hier gibt es 3 Terrassen mit insgesamt 40m² wo Sie die Morgensonne genießen können und später ist es gut zum Aushalten, weil im Schatten. Von Hier aus haben Sie einen Blick bis nach Wien. (Hier wurde Heraklith und Lehmputz verwendet, dadurch ergibt sich ein sehr gutes Raumklima).

Der Keller mit ca. 150m² beherbergt die Waschküche, Lagerräume, Werkstätten und die Heizung. Auf dem Dach ist eine Solaranlage die im Sommer und bei Sonne für das Warmwasser sorgt. Darüber hinaus gibt es eine Holzofenanlage und einen Ölkessel. Der Öltank hat ein Fassungsvermögen von 12.600 Liter. (er wurde vor 7 Jahren zuletzt gefüllt und ist noch immer mehr als über die Hälfte voll, weil überwiegend anders geheizt wird). Die Heizung ist so gemacht, dass eigentlich auch eine Luftwärmepumpe installiert werden könnte.

Der Traumhafte Garten ist fast eben und bietet mit insgesamt über 800m² viele Möglichkeiten, er ist ost-süd ausgerichtet und bietet sich für tolle Feste mit Familie und Freunden an.

Die Flächen im groben Überblick:

Top 1

4 Zimmer

132,25 m² Wohnfläche

15 m² Loggia

100 m² Keller

302 m² Garten

Top 2

5 Zimmer

147,30 m² Wohnfläche

22 m² Terrasse

39 m² Keller

370 m² Garten

Top 3

4 Zimmer

188,53 m² Wohnfläche

40 m² Terrassen

10m² Keller

81 m² Garten

Doppelgarage

2 x 15m²

Insgesamt:

14 Zimmer

132,25 m² Wohnfläche

77 m² Terrassen

11 m² Balkon

150 m² Keller

20m² Allgemeingang

800 m² Garten

Das Haus wurde 1973 fertig gestellt, Top 2 wurde umfassend saniert und vieles erneuert und Top 3 wurde 2015 völlig NEU ausgebaut. Fast im gesamtem Gebäude sind neue Fenster mit

elektrischen Außenrollladen und die Fassade wurde vollwärme gedämmt.

Sanierungen: (Auswahl)

2003 neue Bäder in Top 1

2015 neue Fenster in Top 1

2022 neue Bäder in Top 2

2023 Sanierung Top 2

2015 Dachbodenausbau Top 3 komplett NEU

2015 neues Dach

2015 neue gedämmte Fassade

und ganz viel mehr

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- * ruhige Lage
- * vielseitige Verwendung möglich
- * gute Raumlogistik
- * Doppelgarage
- * Außenrollladen im neuen Haus (überwiegend elektrisch)
- * verschiedene Heizsysteme
- * Solaranlage
- * neuer Dachausbau
- * großer Garten
- * Kindergärten

* verschiedene Schulen

* Ärzte

* Apotheke

* Supermarkt

* SCS Nähe

* Wien Nähe

* A21 Nähe

* Gastronomie

* Heurigen

* Wanderwege

* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

stefan.bruckboeck@eiselereal.at

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://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap