

**Sanierungsobjekt auf 775 m² Eckgrundstück | viel Fläche,
Nebengebäude & Prüfbedarf**



Objektnummer: 21993

Eine Immobilie von ECOMM Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2431 Enzersdorf an der Fischa
Baujahr:	1997
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	217,72 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	475,00 m²
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

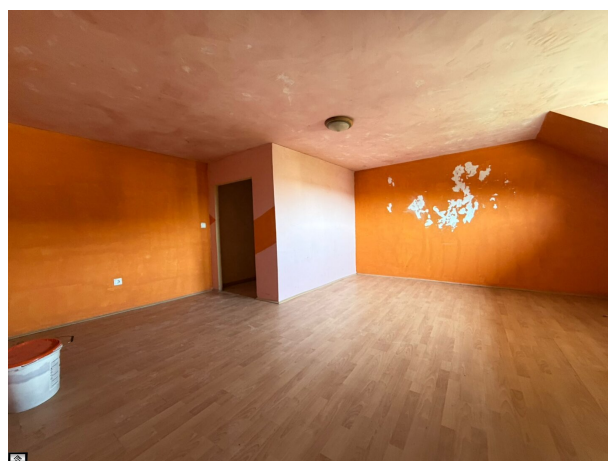
Ihr Ansprechpartner



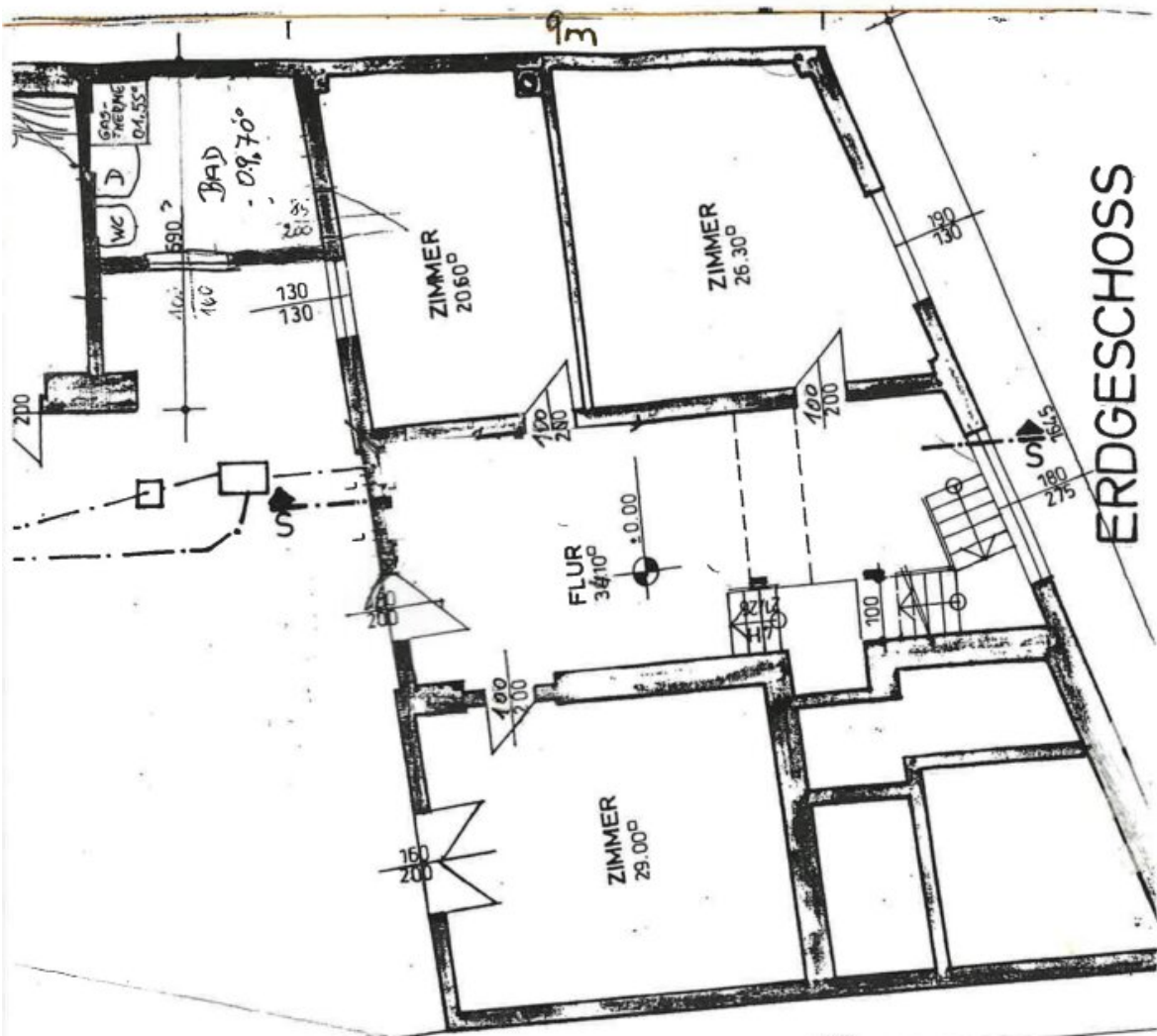
Markus Hein

ECOMM Holding GmbH
Brown Boveri Straße 6 - "B17-1"
2351 Wiener Neudorf

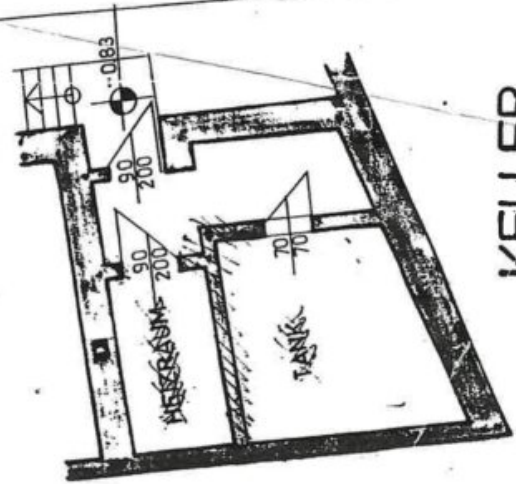








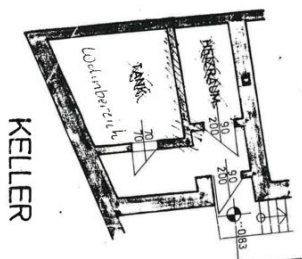
ERDGESCHOSS



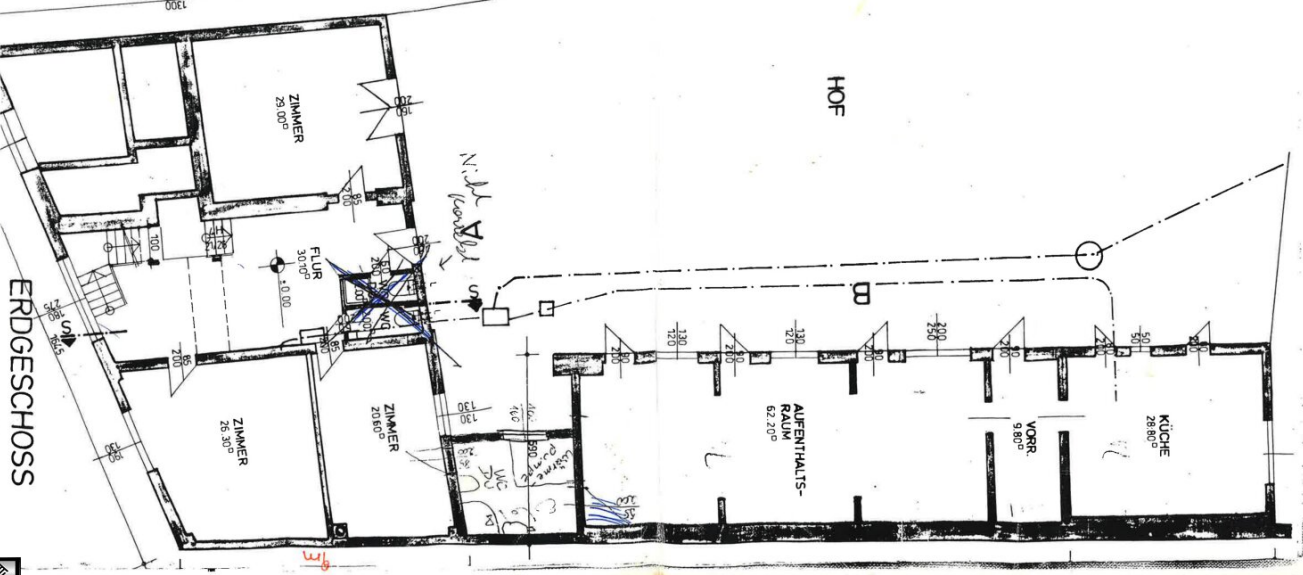
KELLER

M 1:10





KELLER



HOF

ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Solide Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial | 50 % Bebauungsdichte & Bauklasse I, II

Zum Verkauf gelangt eine Liegenschaft in **2431 Enzersdorf an der Fischa**. Das Grundstück umfasst laut Unterlagen **775 m²** und ist als Eckparzelle ausgebildet. Die Liegenschaft grenzt dreiseitig an öffentliches Gut und verfügt dadurch über eine gut zugängliche Grundstückssituation.

Das Objekt bietet viel Fläche und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, befindet sich jedoch in einem **sanierungs- bzw. renovierungsbedürftigen Zustand**. Käufer sollten daher mit weiterem Investitionsbedarf rechnen und das Objekt nicht als bezugsfertiges, modernisiertes Wohnhaus betrachten.

Laut Unterlagen verfügt das Wohnhaus über eine Wohnfläche von ca. **217,72 m²**, eine Nutzfläche von ca. **300 m²** sowie mehrere Zimmer, Nebenflächen, Garten, Terrasse und Stellplätze. Die vorhandene Raumstruktur bietet grundsätzlich Potenzial für Wohnen, Arbeiten, Hobby oder Lagerflächen – die tatsächliche Nutzung und allfällige bauliche Erweiterungen sind jedoch im Detail zu prüfen.

- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

Bekannt sind unter anderem folgende Punkte, die bei einer Besichtigung und Kaufentscheidung berücksichtigt werden sollten:

- **Fassade sanierungsbedürftig**
- **Feuchtigkeitsstellen im Bereich von Außenwänden vorhanden**
- **ein Wasserschaden im Küchenbereich ist bekannt; die Behebung erfolgt laut Information über die Versicherung**
- **zum Gebäude liegen nur eingeschränkt Unterlagen, Bewilligungen bzw. Dokumentationen vor**
- **eine technische, baurechtliche und bauliche Prüfung wird ausdrücklich**

empfohlen

Laut Angaben wurden einzelne Bauteile in der Vergangenheit erneuert bzw. gewartet:

- **Dach neu ca. 2019**
- **Fenster 3-fach verglast ca. 2018**
- **Fußbodenheizung über Gas**
- **Dämmung ca. 5–10 cm**
- **Gastherme gewartet im Oktober 2025**

Die Widmung lautet laut Angabe: **Bauland-Wohngebiet, 50 % Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, Bauklasse I, II**. Daraus kann sich grundsätzlich ein interessantes bauliches Potenzial ergeben. Eine verbindliche Prüfung der Bebauungsmöglichkeiten, des Bestandskonsenses und allfälliger fehlender Bewilligungen hat durch Käuferseite mit Planer, Baumeister bzw. Baubehörde zu erfolgen.

Eine Liegenschaft mit viel Platz, Substanz und Möglichkeiten. Kein Neubau – aber ein Objekt mit Grundstück, Fläche und Potenzial. Genau das macht den Reiz dieser Immobilie aus.

IHRE INVESTITION: EUR 349 000

Übergabe nach Vereinbarung.

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

[mit freundlichen Grüßen.](#)

Markus Hein (GF)

Tel. +43 2236 865 600 20

Fax. +43 2236 865 600 11

Mail: mh@ecomm-holding.com

ECOMM Holding GmbH, Brown Boveri Straße 6

Bürogebäude B-17/1, A-2351 Wiener Neudorf

www.ecomm-holding.com

Firmensitz: Wiener Neudorf, Gerichtsstand: Wiener Neustadt

Firmenbuchnummer: FN566570t (LG Wiener Neustadt)

UID: ATU77677346

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <500m

Arzt <4.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap