

Reihenhaus mit südseitigem Garten und großem Potenzial in Maria Enzersdorf



Objektnummer: 1858/10311

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1964
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	120,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	98,50 €
Heizkosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzana Rueff

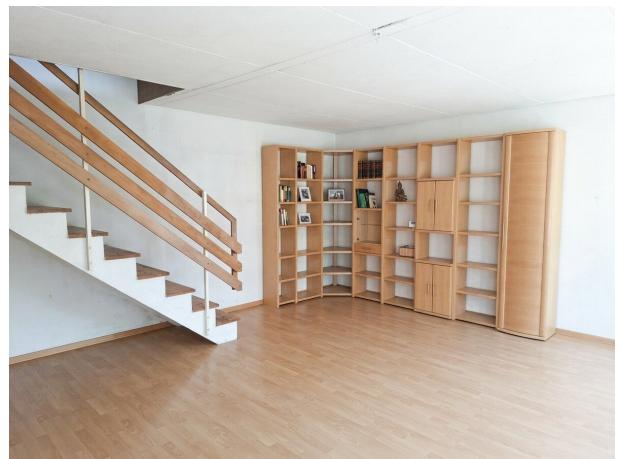
Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

H +43 650 4834610

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



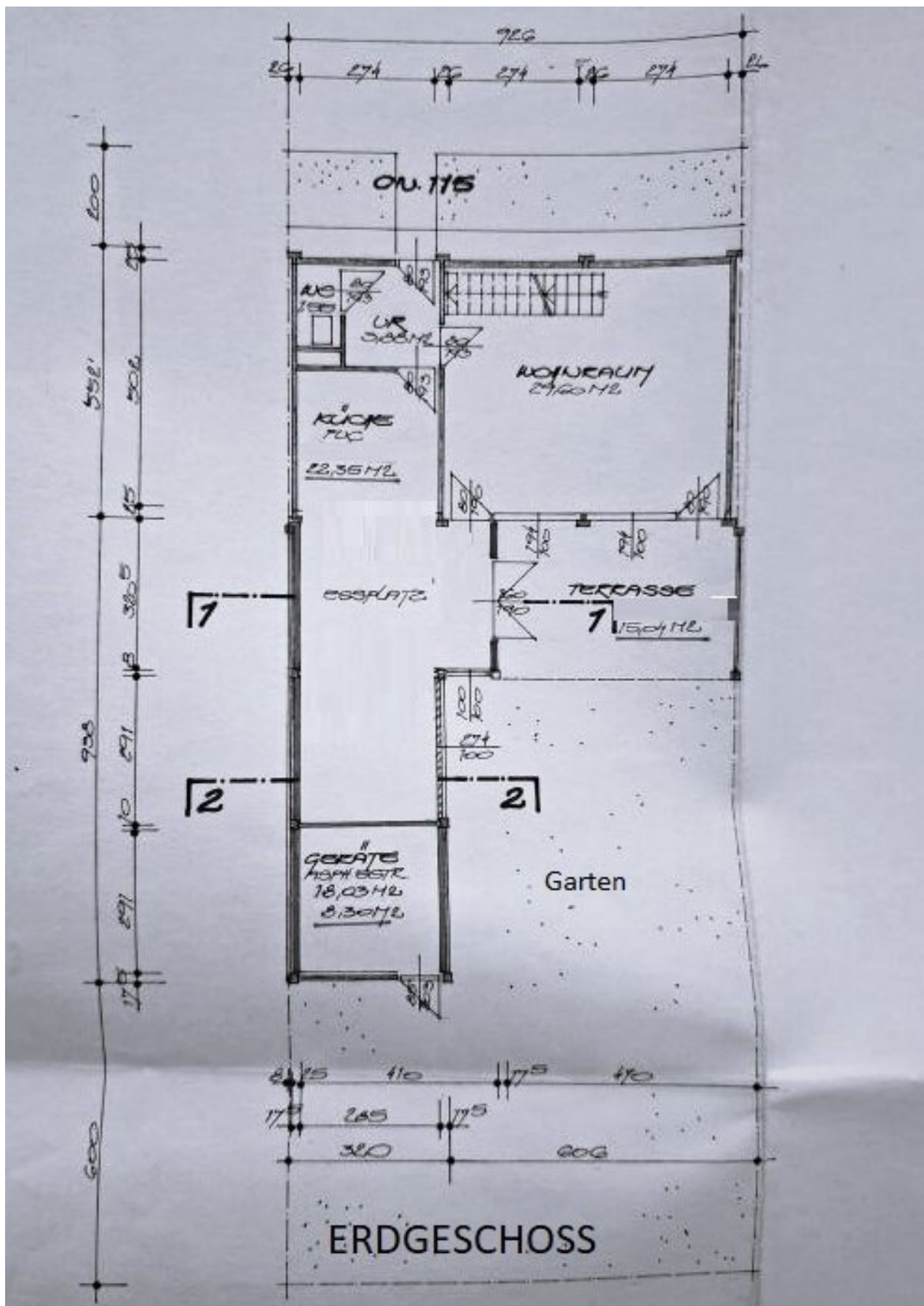


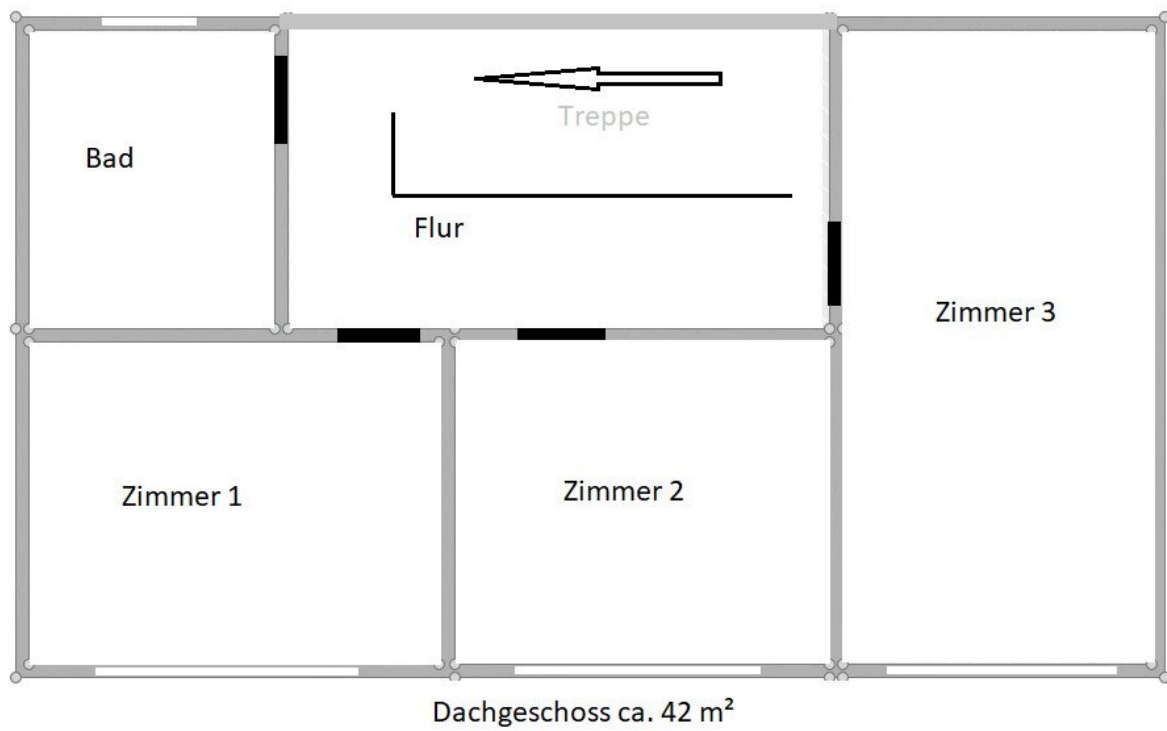












Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Reihenhaus in begehrter Lage von **Maria Enzersdorf**, Ottensteinerstraße, bietet die ideale Gelegenheit für Familien und alle, die ein Eigenheim nach ihren individuellen Vorstellungen gestalten möchten.

Das im Jahr **1970** errichtete Haus verfügt über eine Wohnfläche von rund **120 m²** und wurde **1982 durch einen Zubau erweitert**. Das Objekt wurde bereits vollständig geräumt und kann somit unmittelbar übernommen und renoviert werden.

Die südseitige Ausrichtung sorgt für helle Wohnräume und viel Tageslicht. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den südseitig gelegenen Garten – ein idealer Ort zum Entspannen, Spielen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Vorraum
- Gäste-WC
- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten
- Geräumige Küche mit Essbereich

Obergeschoss

- Drei Zimmer
- Badezimmer

Ausstattung & Zustand

Beheizt wird die Liegenschaft derzeit mittels **Gas-Zentralheizung**. Ein Anschluss an das örtliche **Fernwärmenetz** ist problemlos möglich und bietet eine attraktive Alternative für eine zukunftsorientierte Energieversorgung.

Das Haus befindet sich heute in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch viel Gestaltungsspielraum für eine zeitgemäße Modernisierung.

Lage

Die Ottensteinerstraße befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von **Maria Enzersdorf**, einer der beliebtesten Wohnorte im südlichen Wiener Umland. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und der ausgezeichneten Anbindung an die Bundeshauptstadt macht diesen Standort besonders attraktiv.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Ärzte – sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot mit Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Südbahn mit den Bahnhöfen Mödling und Brunn-Maria Enzersdorf sowie mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung nach Wien und in die umliegenden Gemeinden. Über die A2 Südautobahn und die A21 sind auch überregionale Ziele bequem erreichbar.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustüre. Der Naturpark Föhrenberge, die Burg Liechtenstein, Wander- und Radwege sowie vielfältige Sport- und Freizeiteinrichtungen laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig bietet die nahegelegene Mödlinger Innenstadt ein abwechslungsreiches Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen.

Maria Enzersdorf – Wohnen mit hoher Lebensqualität

Maria Enzersdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Bezirk Mödling und verbindet auf ideale Weise die Vorzüge einer naturnahen Gemeinde mit der Nähe zur Großstadt Wien. Gepflegte Wohnviertel, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot prägen das Ortsbild.

Die Gemeinde ist besonders bei Familien beliebt und überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität, zahlreiche Grünflächen sowie ein aktives Vereinsleben. Die Kombination aus historischem Charme, moderner Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit macht Maria Enzersdorf zu einem Wohnort mit nachhaltiger Wertbeständigkeit.

Highlights

- Ruhige Wohnlage in Maria Enzersdorf
- Ca. 120 m² Wohnfläche
- Südseitig ausgerichteter Garten
- Direkter Gartenzugang vom Wohnzimmer
- Geräumige Küche mit Essbereich
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Drei Zimmer im Obergeschoss
- Vollständig geräumt – sofort verfügbar
- Gas-Zentralheizung mit unkomplizierter Umstellung auf Fernwärme
- Großes Sanierungs- und Modernisierungspotenzial
- Familienfreundliche Umgebung
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Fazit

Dieses Reihenhaus bietet die perfekte Grundlage für alle, die den Traum vom Eigenheim verwirklichen und ihre persönlichen Wohnvorstellungen umsetzen möchten. Die sonnige Südausrichtung, der direkt vom Wohnzimmer begehbarer Garten, die gute Raumaufteilung sowie die begehrte Lage in Maria Enzersdorf bilden eine hervorragende Basis für ein modernes Familienzu Hause. Mit einer umfassenden Sanierung lässt sich hier eine Immobilie

mit langfristigem Wohnwert und hohem Entwicklungspotenzial schaffen.

Der Energieausweis wurde bereits beantragt.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap