Leben am Wagram: Großzügiges Haus mit Indoor-Pool, Weinkeller und Obstgarten auf ca. 1.446 m² Grund



Objektnummer: 5902

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3470 Engelmannsbrunn
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	264,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	G 257,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,36
Kaufpreis:	479.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 676 91 35 489








SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Maximilian Fidler MA
+43 676 9135 489
m.fidler@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN




KI-bearbeitet





Objektbeschreibung

Manche Häuser erzählen schon beim ersten Rundgang ihre Geschichte. Dieses hier gehört dazu. Auf **drei Ebenen** und **ca. 264 m² Wohnfläche** verteilen sich **zehn Zimmer, zwei Küchen, zwei Bäder** und **zwei separate WCs**. Das ist Platz, wie man ihn heute nur noch selten findet: für die große Familie, für mehrere Generationen unter einem Dach oder für alle, die Arbeitszimmer, Gästezimmer und Hobbyraum nicht mehr gegeneinander abwägen wollen. Die zwei Küchen machen es leicht, dass jeder seinen eigenen Bereich hat und man trotzdem zusammen lebt.

2016 wurde das Haus um einen **Zubau** über **drei Ebenen erweitert,** ausgeführt mit Vollwärmeschutz und gedämmtem Dach. Hier finden Sie drei weitere Zimmer, darunter ein Raum im Obergeschoss mit Zugang zur eigenen Terrasse und ein gemütliches Zimmer unter dem Dach. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen **Wintergarten**.

Was dieses Haus besonders macht, zeigt sich im Detail. Der **Indoor-Pool** mit **Sauna** lädt zum Entspannen ein, egal wie das Wetter draußen ist. In den Nebengebäuden spürt man, dass man am Wagram zuhause ist: Ein **Stüberl** mit anschließendem **Weinkeller** und kleiner **Werkstatt** wartet darauf, wieder mit Leben gefüllt zu werden. Ein **weiteres Nebengebäude** mit **ca. 52,5 m²** bietet reichlich Platz als Lager oder Werkstatt, das ehemalige Stallgebäude schafft zusätzlichen Raum für Ideen.

Das **Grundstück mit ca. 1.446 m²** bietet einen Garten mit alten **Obstbäumen**, einem **kleinen Teich** und genug Fläche zum Spielen, Gärtnern oder für lange Sommerabende im Freien. Über die Rückseite ist das Grundstück zusätzlich befahrbar, was vor allem beim Umbau, für Anhänger oder ein zweites Fahrzeug praktisch ist.

Mit **Photovoltaikanlage** und **thermischer Solaranlage** ist die Basis für eine zukunftsfitte Energieversorgung bereits gelegt. Das Haus wurde gepflegt bewohnt, braucht nun aber eine Renovierung bzw. Sanierung. Wer gerne selbst gestaltet, bekommt hier genau das: eine solide Substanz, viel Fläche und die Freiheit, alles nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Ein Haus mit Charakter, viel Raum und einer Portion Wagramer Lebensgefühl. Bereit für seine nächste Geschichte.

Highlights

- Wohnfläche ca. 246 m² auf drei Ebenen
- 9 Zimmer, 2 Küchen, 2 Badezimmer, 2 separate WCs

- Grundstücksfläche ca. 1.446 m², davon ca. 962 m² Garten
- Baujahr 1975, Zubau 2016
- Indoor-Pool (Becken ca. 6,20 × 2,60 m) mit Sauna
- Photovoltaikanlage mit 5,76 kWp und thermische Solaranlage
- Wintergarten
- Nebengebäude mit Stüberl, angrenzendem Weinkeller und kleiner Werkstatt
- Nebengebäude mit ca. 52,5 m², ideal als Lager oder Werkstatt
- Ehemaliges Stallgebäude
- Garten mit zahlreichen Obstbäumen und kleinem Teich
- Zweite Zufahrt über die Rückseite des Grundstücks

Kaufpreis: EUR 479.000,–

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Die genaue Auflistung der Betriebskosten wird nachgereicht

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte

arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Maximilian Fidler MA

? Mobil.: +43 676 9135 489

? E-Mail: m.fidler@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap