# Nur 2x verfügbar zum Sonderpreis – jetzt ab € 269.000,- | Schwadorf bei Wien




**Objektnummer: 1945/2756**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2431 Enzersdorf an der Fischa |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 80,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Garten:** | 215,33 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A++ 10,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,45 |
| **Kaufpreis:** | 353.550,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrycja Szpak**

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien




















1:250
11.05.2026

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen zehn **moderne, freistehende Holzhäuser innerhalb einer exklusiven Wohnanlage (zwei bereits verkauft)**

Exklusiv für die ersten beiden Käufer: Sonderpreis ab 269.000 €.

Die Häuser vereinen zeitgemäße Architektur, nachhaltige Bauweise und hochwertige Ausstattung zu einem durchdachten Wohnkonzept. Jede Einheit verfügt über rund **47 m² Wohnnutzfläche (ca. 63 m² Bruttofläche)**, eine großzügige **Terrasse mit ca. 31 m²**, einen privaten Eigengarten sowie **zwei PKW-Stellplätze**. Je nach persönlichem Bedarf stehen Grundrissvarianten mit **2 oder 3 Zimmern** zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Flexibilität dieses Projekts.

Auch das Grundstück bietet langfristig interessante Perspektiven. Aufgrund der **Bauklasse II** eröffnet sich die Möglichkeit, das Grundstück künftig individuell weiterzuentwickeln oder neu zu bebauen (vorbehaltlich der jeweils geltenden Bauvorschriften). Für zusätzlichen Stauraum besteht außerdem die Möglichkeit, auf dem Grundstück eine **Gartenhütte bzw. ein Gerätehaus** zu errichten.

Die nachhaltige Holzbauweise sorgt für ein angenehmes Wohnklima und verbindet moderne Architektur mit höchster Energieeffizienz. Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage garantieren niedrige Betriebskosten und ein zukunftssicheres Zuhause. Hochwertige Materialien wie Echtholzparkett, bodentiefe Fenster mit elektrischer Beschattung, Design-Badezimmer sowie eine moderne Einbauküche runden das Gesamtpaket ab.

## Erweiterungsmöglichkeiten

Ein besonderes Merkmal des Wohnkonzepts ist die Möglichkeit, das Haus bei verändertem Platzbedarf **nachträglich zu erweitern**. Je nach Grundstück, Position innerhalb der Wohnanlage und baurechtlicher Zulässigkeit stehen unterschiedliche Erweiterungsvarianten zur Verfügung.

So kann beispielsweise ein zusätzlicher Raum geschaffen, direkt angebaut, eine separate Wohneinheit ergänzt oder – bei geeigneter Position – eine zweigeschossige Lösung realisiert werden. Eine der ausgearbeiteten Varianten sieht vor, ein neues Erdgeschoss zu errichten und das bestehende Haus als Obergeschoss weiterzuverwenden.

**Wichtig:** Die nachfolgenden Erweiterungen sind **nicht im Kaufpreis enthalten**. Planung, Genehmigungen, Ausführung und sämtliche damit verbundenen Kosten sind – sofern nicht anders vereinbart – vom Käufer zu tragen. Die genannten Beträge dienen als **unverbindliche**

**Kostenschätzungen bzw. Richtwerte** und können je nach Ausführung, Anbieter und baurechtlichen Anforderungen abweichen.

## Erweiterungsmöglichkeiten im Detail

### Zusätzliches Zimmer im Wohnbereich abtrennen

Zusätzliche Fläche: keine zusätzliche Nutzfläche

Wo möglich: grundsätzlich überall

Kosten ca.*: € 1.500

### Zwei Einheiten miteinander verbinden

Zusätzliche Fläche: ca. doppelte Wohnfläche / 2 Häuser

Wo möglich: wo zwei Einheiten verfügbar sind

Kosten ca.*: € 15.000

### Separate Einheit desselben Herstellers ergänzen

Zusätzliche Fläche: ca. 28 m²

Wo möglich: Positionen 1.2, 2.1, 3.2, 4.1

Kosten ca.*: € 58.000

### Direkter Anbau

Zusätzliche Fläche: bis ca. 30 m² NFL

Wo möglich: Positionen 1.2, 2.1, 3.2, 4.1

Kosten ca.*: ca. € 75.000

### Zweigeschossige Erweiterung

Zusätzliche Fläche: ca. 30–60 m²

Wo möglich: Positionen 1.1, 2.2, 3.1, 4.2

Kosten ca.*: ca. € 120.000–200.000

**Bestand verkaufen & individueller Neubau**

Zusätzliche Fläche: bis ca. 225 m² Netto-Wohnfläche + Keller möglich

Wo möglich: grundsätzlich überall

Kosten ca.*: ca. € 4.000/m²

* **Alle Angaben zu Erweiterungsmöglichkeiten, Flächen und Kosten sind unverbindliche Planungs- bzw. Schätzwerte.** Die tatsächliche Umsetzbarkeit ist insbesondere von der jeweiligen Einheit, Grundstückssituation, den zum Zeitpunkt der Umsetzung geltenden Bauvorschriften sowie erforderlichen behördlichen Genehmigungen abhängig. Die Kosten für Erweiterungen sind **nicht im angegebenen Kaufpreis der Immobilie enthalten**.

## Highlights

- Acht freistehende Holzhäuser innerhalb einer modernen Wohnanlage
- **Nebenwohnsitz möglich**
- Nur ca. **20–25 Minuten in die Wiener Innenstadt**
- Ca. **20 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat**
- Ca. **40 Minuten nach Bratislava**
- **Neuer großer Eurospar 2 Gehminuten entfernt**
- **PKW Stellplatz mit eMobilität Vorbereitung**
- **Arzt ist weniger als 6km entfernt**
- Bahnhof **Fischamend nur ca. 7 km entfernt**

- Ruhige Ortsrandlage mit hoher Lebensqualität
- Bauklasse II mit langfristigem Entwicklungspotenzial
- Innovative Bauweise auf Schraubfundament – Gebäude grundsätzlich demontier- und versetzbar
- Möglichkeit zur Errichtung einer Gartenhütte bzw. eines Gerätehauses
- Nachhaltige Holzbauweise
- Passivhausstandard (HWB ca. 10 kWh/m²a)
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- Bodentiefe 3-fach verglaste Fenster mit elektrischer Beschattung
- Hochwertige Einbauküche inklusive Markengeräten
- Designbad mit Markenarmaturen
- Echtholzparkett

- Großzügige Terrasse mit ca. 31 m²
- Privater Eigengarten
- Zwei PKW-Stellplätze pro Haus
- Wahlweise 2- oder 3-Zimmer-Grundriss

**Die verfügbaren Einheiten werden – abhängig von Grundstücksgröße und Lage innerhalb der Wohnanlage – zu Kaufpreisen zwischen € 333.000 und € 350.000 angeboten.**

**Nur bis 1. Dezember: Für die ersten zwei Käufer gilt unser exklusiver Special Price ab 269.000 €**

---

**Attraktive Mietkaufoption**

Sichern Sie sich Ihre Wunschimmobilie mit nur **10 % Anzahlung** und einem monatlichen Hauptmietzins von **€ 890,– netto**.

Die Kaufoption kann innerhalb von **3 Jahren** ausgeübt werden. Dabei werden **50 % der bezahlten Nettomiete auf den Kaufpreis angerechnet**.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Apotheke <2.500m
Arzt <6.000m
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap