

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - MARIA
ENZERSDORF - Einfamilienhaus in erstklassiger Lage!**



Objektnummer: 638

Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,25 m²
Nutzfläche:	60,39 m²
Gesamtfläche:	166,64 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 285,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.200,00 € inkl. 20% USt.

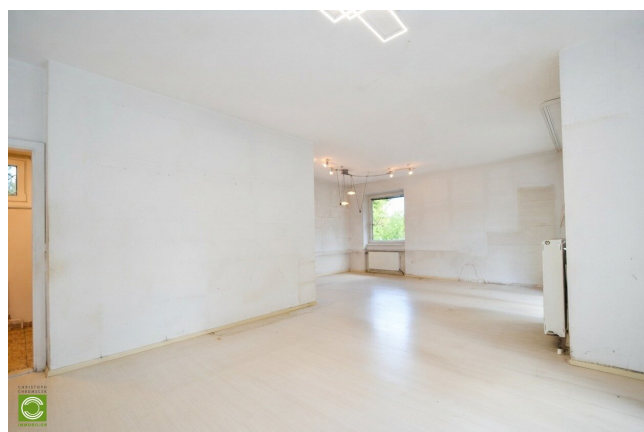
Ihr Ansprechpartner



Christoph CHROMECEK

CCI Immobilienentwicklung GmbH
Wiener Gasse 11







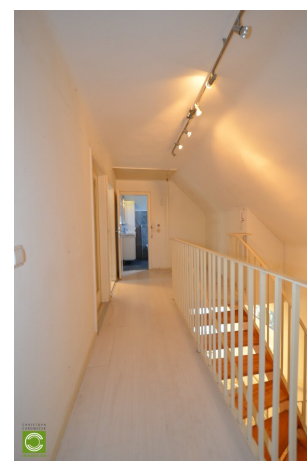


















Objektbeschreibung

MARIA ENZERSDORF - Einfamilienhaus in erstklassiger Lage!

PROJEKT-HIGHLIGHTS

- **Perfekt geschnittenes Grundstück: 596 m² in idealer, nahezu rechteckiger Konfiguration** – maximale Flexibilität bei Sanierung oder Neubau.
- **Absolute Top-Lage:** Direkt an der Grenze zu Mödling in einer ruhigen Privatstraße.
- **Natur & Kultur vor der Haustür:** Nur wenige Gehminuten zum Erholungsgebiet Burg Liechtenstein.
- **Stadtnähe:** Das charmante Zentrum von Mödling ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
- **Zwei Optionen für Ihre Zukunft:** Großzügiges Sanierungsprojekt mit ca. 166 m² Wohnnutzfläche **oder** ein attraktiver Neubau.

OBJEKTbeschreibung

Dieses **1968 erbaute Einfamilienhaus** befindet sich in einer absolut ruhig gelegenen Privatstraße, auf einem **596 m² großen und südseitig orientiertem Grundstück**. Dank der **optimalen, nahezu rechteckigen Konfiguration** des Grundstücks bietet diese Liegenschaft sowohl für eine umfassende Sanierung als auch für ein exklusives Neubauprojekt perfekte Voraussetzungen.

Mit einer großzügigen **Wohnnutzfläche von ca. 166 m²**, aufgeteilt auf **Erdgeschoss** und **Obergeschoss**, sowie einem **Vollkeller** bietet das bestehende Haus ein geräumiges Platzangebot für Familien. Das Gebäude befindet sich in einem mäßigen und altersüblichen Zustand, bietet aber dennoch das Potential, um Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

Alternativ bietet das Grundstück durch seine hervorragenden Bebauungsbestimmungen und

den idealen Zuschnitt eine erstklassige Gelegenheit ein modernes Neubauprojekt in einer der begehrtesten Lagen des Wiener Umlands zu realisieren.

RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG (BESTAND)

Das bestehende Haus überzeugt durch eine durchdachte und familiengerechte Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:**

- Vorraum mit separater Garderobe und praktischem Abstellraum
- Küche
- Helles, großzügiges **Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die sonnige, südseitige Terrasse** – Ihr privater Rückzugsort im Grünen.
- Separate Toilette

- **Obergeschoss:**

- **3 flexibel nutzbare Schlafzimmer** (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Home-Office)
- Badezimmer mit einer weiteren Toilette

- **Kellergeschoss:**

- Geräumiger **Vollkeller** mit viel Stauraum, Werkstatt- oder Hobby-Potenzial.

- **Parken:**

- Eine **eigene Garage** befindet sich nur ca. 30 Meter vom Grundstück entfernt und rundet das Angebot perfekt ab.

Hinweis zur Haustechnik: Das Objekt wird derzeit über eine Ölheizung (WOLF-Brennwertgerät Bj 2014) beheizt. Die Abwasserentsorgung erfolgt aktuell über eine eigene Senkgrube auf dem Grundstück (kein öffentlicher Kanalanschluss und kein Gasanschluss).

FÜR BAUTRÄGER & NEUBAU-INTERESSIERTE: Das Neubau-Potenzial

Die Kombination aus der **rechteckigen Grundstücksform (596 m²)** und den attraktiven Bebauungsbestimmungen ermöglicht eine hocheffiziente Planung:

- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW)
- **Grundstücksfläche:** 596 m² (rechteckig konfiguriert)
- **Baudichte:** 25 % (ergibt eine bebaubare Fläche von ca. 149 m² pro Ebene)
- **Wohneinheiten:** Maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) realisierbar – ideal für ein exklusives Doppelhaus oder zwei großzügige Wohnungen.

- **Bauweise:** Offene Bauweise
- **Bauklasse / Höhe:** Höhenbeschränkung von 7 Metern

LAGE & INFRASTRUKTUR

Maria Enzersdorf / Grenze Mödling – Wo Lebensqualität zu Hause ist.

Die Liegenschaft befindet sich in einer absoluten Top-Lage. Gelegen in einer **verkehrsberuhigten Privatstraße**, genießen Sie hier absolute Ruhe und Privatsphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zur Kultur- und Einkaufsstadt Mödling.

- **Freizeit & Natur:** Der weitläufige **Erholungsraum rund um die Burg Liechtenstein** liegt quasi vor Ihrer Haustür und lädt zu Spaziergängen, Sport und Entspannung im Grünen ein.
- **Urbaner Komfort:** Das lebendige **Zentrum von Mödling** mit seinen erstklassigen Restaurants, Cafés, Boutiquen sowie Schulen und Ärzten ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- **Anbindung:** Perfekte Anbindung an die Bundeshauptstadt Wien (sowohl mit dem Auto über die A2/A23 als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ab Bahnhof Mödling).

Ganz gleich, ob Sie ein charmantes Sanierungsprojekt mit großem Garten suchen oder ein exklusives Neubauprojekt in Bestlage realisieren möchten – dieses perfekt geschnittene Grundstück bietet Ihnen alle Möglichkeiten.

Nähere Informationen zu diesem Objekt erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

C.CHROMECEK ... forliving.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap