Wohnen Sie noch oder leben Sie schon? Überragende Liegenschaft im Bezirk Baden - Pool, Nebengebäude, landwirtschaftliche Flächen

Objektnummer: 5324/3644

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	264,90 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	980.000,00 €
Betriebskosten:	194,00 €

Provisionsangabe:

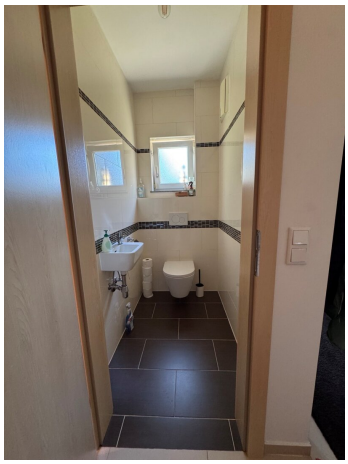
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

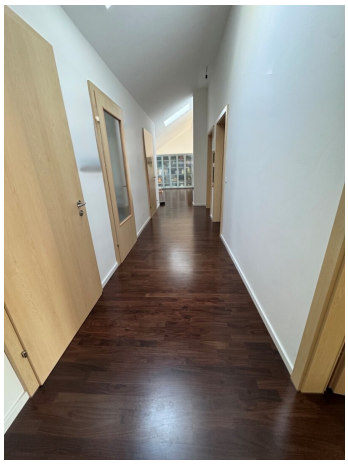
Mag. Natascha Haberkorn

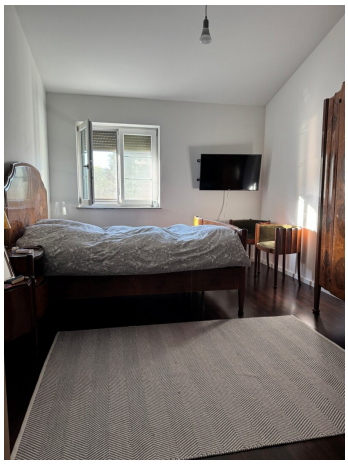
Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2
2500 Baden

Yippie
jajayippie yippie
yeah!



HABERKORN
IMMOBILIEN
Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!
www.haberkorn-immobilien.at





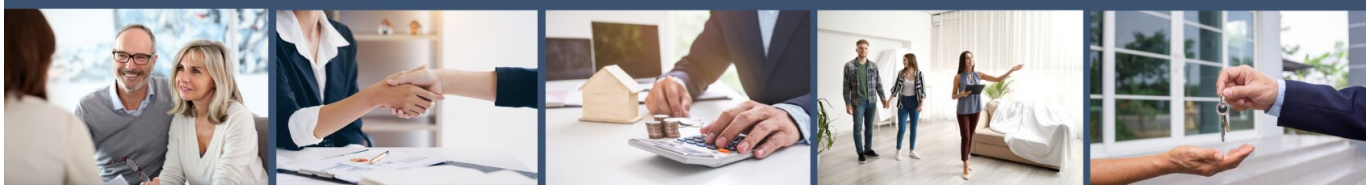
HABERKORN IMMOBILIEN

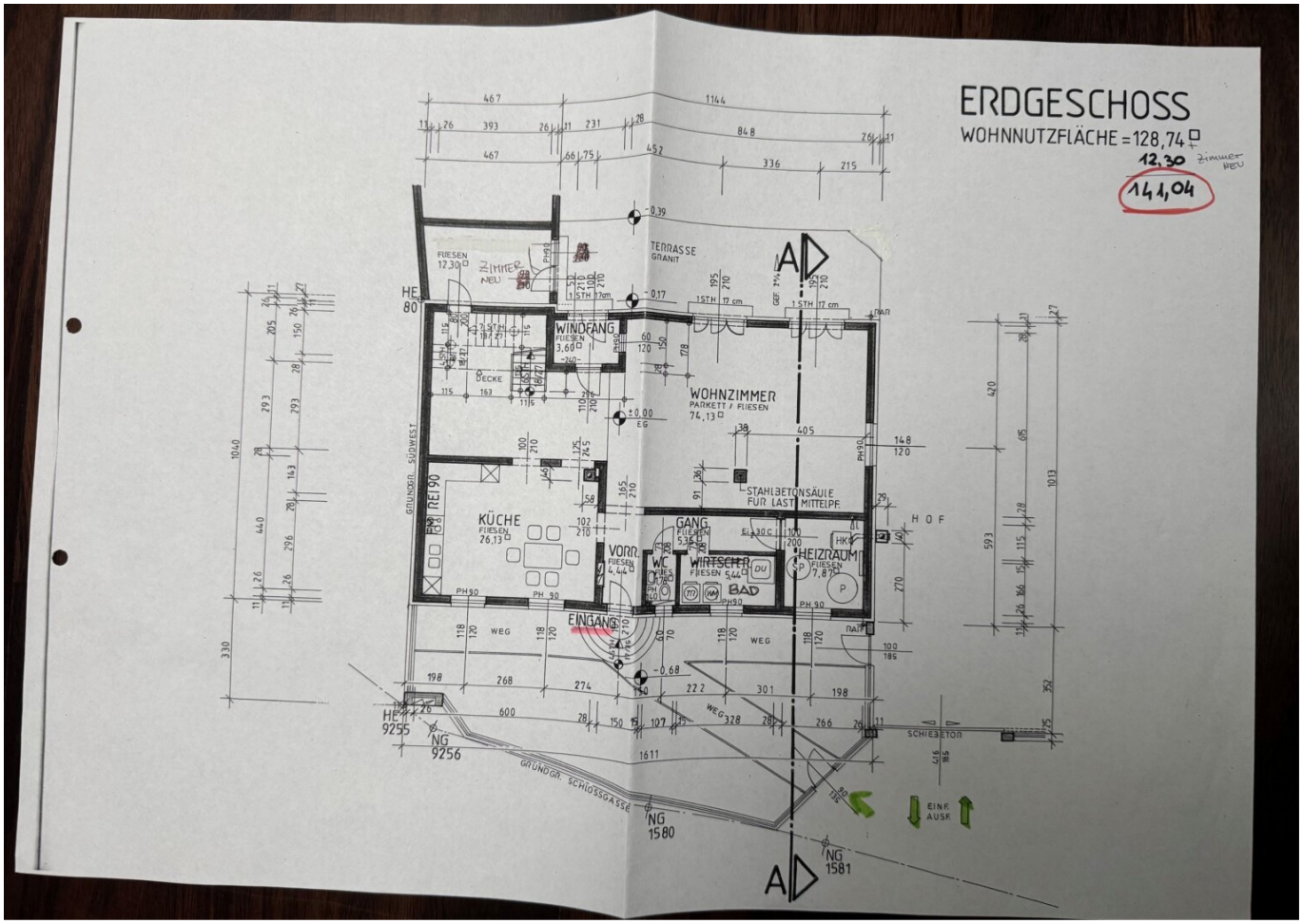
Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

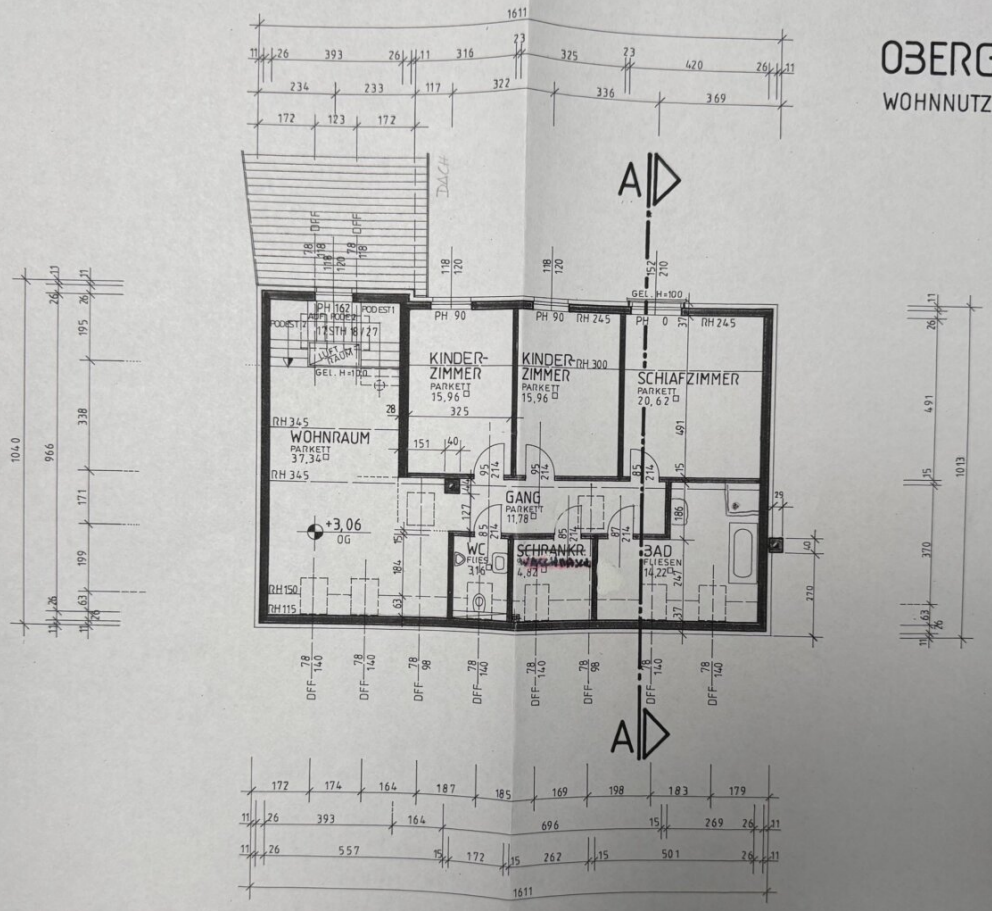
2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at




ERDGESCHOSS
WOHNNUTZFLÄCHE = 128,74 □
12,30 Zimmer NEU
141,04
TERRASSE GRANIT
WINDFANG FLIESEN 3,60
WOHNZIMMER PARKETT / FLIESEN 74,13
KÜCHE FLIESEN 26,13
VORR. FLIESEN 4,44
GANG FLIESEN 5,35
WC
WIRTSCHER FLIESEN 5,44
BAD
HEIZRAUM FLIESEN 7,87
STAHLBETONSÄULE FÜR LAST MITTELPF.
EINGANG
HOF
WEG
SCHIEBETOR
EINF. AUSF.
GRÜNDGR. SÜDWEST
GRÜNDGR. SCHLOSSGASSE
HE 80
HE 9255
NG 9256
NG 1580
NG 1581
ZIMMER NEU
FLIESEN 12,30
DECKE
REI 90
A

OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE = 123,86 □



Objektbeschreibung

Zur Liegenschaft

Zeitlose Architektur, gepaart mit **hochwertiger Ausstattung** und **behaglichem Wohnambiente** – Mit viel Liebe zum Detail gestaltet, präsentiert sich das **Einfamilienhaus** in einem ausgezeichneten Zustand. Die **attraktive Lage bietet hohe Lebensqualität**, ein **harmonisches Wohnumfeld** und erfüllt selbst anspruchsvollste Wohnbedürfnisse.

Die Zufahrt zum Haus erfolgt komfortabel durch ein **elektrisch betriebenes Einfahrtstor** und unterstreicht bereits bei der Ankunft den privaten Charakter dieser besonderen Immobilie.

Beim Eintreten empfängt Sie ein **heller, klar gestalteter Eingangsbereich**, der bereits einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Der **lichtdurchflutete, modern** gestaltete **Stiegenaufgang** verbindet die Wohnebenen auf harmonische Weise und setzt zugleich einen stilvollen architektonischen Akzent.

Das Herzstück des **Erdgeschosses** bildet die ausgesprochen **geräumig dimensionierte Wohnküche**. Mit ihrer klassisch eleganten Gestaltung, einer durchdachten Raumaufteilung und ihrer **hochwertigen Vollausstattung,** erfüllt sie höchste Ansprüche an Funktionalität und Design. Sorgfältig ausgewählte **Markengeräte** – darunter eine Kühl-Gefrier-Kombination und ein Geschirrspüler von Siemens, ein modernes Induktionskochfeld sowie ein komfortabel **auf Augenhöhe integrierter Backofen** – garantieren Ihnen Ihr Kocherlebnis. Die großzügig bemessene **Kücheninsel** schafft einen kommunikativen Mittelpunkt und lädt gleichermaßen zum gemeinsamen Kochen wie zum geselligen Beisammensein ein.

Der **angrenzende Wohnbereich** begeistert mit seiner harmonischen Atmosphäre und einem Wohngefühl, das Behaglichkeit und Eleganz auf gelungene Weise miteinander vereint. Die offenen Raumverhältnisse schaffen einen idealen Rahmen für entspannte Stunden im Familienkreis oder mit Freunden ebenso wie für stilvolle Abende mit Gästen.

Der geschmackvoll integrierte **Schwedenofen** setzt einen besonderen wohnlichen Akzent und verleiht dem Raum, insbesondere in der kühleren Jahreszeit, eine wohltuende Wärme und unvergleichliche Behaglichkeit.

Im **Obergeschoss** setzt sich das großzügige Raumkonzept konsequent fort: Ein weitläufiger Flurbereich erschließt die privaten Wohnräume. Hier könnte ebenso noch ein weiteres Zimmer geschaffen werden. **Bodentiefe Fenster** durchfluten die Zimmer mit natürlichem Licht und eröffnen einen **herrlichen Ausblick ins Grüne**. Die unmittelbare Verbindung von **Licht, Natur und Offenheit** schafft ein **besonders angenehmes und entspanntes Wohnambiente** und vermittelt Tag für Tag ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit.

Auch die beiden gut ausgestatteten **Tageslichtbäder** können mit Ihrer Ausstattung punkten:

Das **Badezimmer** im Erdgeschoss verfügt über **Dusche**, **Waschbecken** und **Bidet** sowie einen **Waschmaschinenanschluss** und präsentiert sich – ebenso wie das zweite Bad –zeitlos elegant und vollständig verfliest. Im Obergeschoss erwartet Sie ein weiteres besonders geräumiges Badezimmer mit **Badewanne**, **separater Dusche, Waschbecken sowie einem Handtuchtrockner**. **Zwei separate WCs mit Gästewaschbecken,** eines davon zusätzlich mit **Bidet**, vervollständigen das durchdachte Raumkonzept.

Edle Parkettböden und **hochwertige Fliesen** verleihen sämtlichen Wohnräumen eine **absolut harmonische Atmosphäre**.

Abgerundet wird die durchdachte Ausstattung durch **hochwertige Kunststofffenster** von **Internorm** sowie **Velux-Dachflächenfenster**, die für helle, lichtdurchflutete Räume sorgen. **Passgenaue Fliegengitter** und **Außenrollläden** – **teilweise elektrisch steuerbar** – gewährleisten zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Wohnklima sowie optimalen Sonnen- und Insektenschutz.

Die technische Ausstattung des Hauses erfüllt ebenfalls alle Ansprüche an Komfort, Effizienz und Nachhaltigkeit. Ein durchdachtes Energiekonzept verbindet **moderne Haustechnik** mit **bewährter Heiztechnik**:

Eine **Fußbodenheizung** im gesamten Haus sorgt in den kühleren Jahreszeiten für ein angenehm temperiertes Wohnklima sowie ein Höchstmaß an Behaglichkeit. Die Wärmeversorgung erfolgte ursprünglich mittels eines **Buderus-Festbrennstoffkessels,** der im Jahr 2021 von einem neu installierten Gasanschluss und einer **Vaillant-Gastherme** abgelöst wurde. Ergänzt wird das System durch eine **Solaranlage** zur Unterstützung der Warmwasserbereitung sowie einen leistungsfähigen **Wasserspeicher**. Ein **dänischer Schwedenofen (Marke Morsö)** rundet das stimmige Energiekonzept ab und verleiht dem Haus neben seinem funktionalen Mehrwert eine ganz besondere Atmosphäre.

Der **Garten** besteht aus insgesamt drei zusammenhängenden Grundstücken, von denen zwei als Baugrundstücke gewidmet sind und der dritte Teil als Grünland (landwirtschaftliche Flächen) ausgewiesen ist. Diese besondere Struktur eröffnet ein **außergewöhnlich vielseitiges Nutzungspotenzial** – von privatem Rückzugsort bis hin zu landwirtschaftlicher Nutzung oder zur Tierhaltung, wie es früher mal genutzt wurde, ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen.

Unmittelbar an die **großzügige Terrasse (ca. 50m²)** angrenzend, entfaltet sich der liebevoll gestaltete Gartenbereich mit Swimmingpool (Salzwasserpool). Geschmackvolle, hochwertig verlegte Natursteine fassen den Bereich ein und erschaffen so ein stimmiges Gesamtbild. Der sonnige Gartenbereich lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen und bietet so einen harmonischen Rückzugsort, der zum Entspannen und Abschalten vom Alltag einlädt. Ob stimmungsvolle Sommerabende mit Freunden, gemütliche Grillrunden oder festliche Anlässe –

hier findet sich genügend Raum, um besondere Momente in entspannter Atmosphäre unter freiem Himmel zu genießen.

Die Pooltechnik ist diskret und praktisch im angrenzenden Nebengebäude untergebracht.

Ein sanft angelegter Weg führt weiter in den hinteren Gartenbereich, wo ein idyllischer Naturteich eine besondere Atmosphäre der Ruhe und Natürlichkeit vermittelt und zum Verweilen einlädt.

Im obersten Bereich des Grundstücks eröffnet sich schließlich ein ganz besonderer Ort der Ruhe: Eine kleine Sitzbank mit herrlichem Weitblick über die umliegende Hügellandschaft. Dieser Platz bildet den krönenden Abschluss des Gartens und unterstreicht die außergewöhnliche Lage und Atmosphäre der Immobilie.

Dieser einzigartige Garten überzeugt durch seine Großzügigkeit, seine naturnahe Gestaltung und die außergewöhnliche **Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten** – ein Refugium, das sowohl Erholung als auch individuelle Entfaltung in besonderer Weise ermöglicht.

Das liebevoll adaptierte **Nebengebäude**, ursprünglich als Stallung für Pferdehaltung genutzt, präsentiert sich heute als **großzügige Werkstatt** und eröffnet ausgesprochen **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**: Beispielsweise als Atelier, Hobbyraum, Werkstatt oder großzügige Lagerfläche bietet so wertvolle Flexibilität und zusätzlichen Raum für individuelle Ansprüche.

Eine seltene Immobilie, die neben ihrer attraktiven Lage durch ihre hochwertige Ausstattung, ihren außergewöhnlich gepflegten Zustand sowie die harmonische Verbindung aus Wohnkomfort, moderner Technik und zeitloser Eleganz überzeugt – ein Zuhause für gehobene Ansprüche.

Zur Lage:

Die Marktgemeinde **Enzesfeld-Lindabrunn** liegt im Bezirk Baden in Niederösterreich und zählt ca. 4.300 Einwohner. Geprägt durch ihre Lage an der Triesting am Rand des Wiener Beckens sowie am Übergang zu den östlichen Ausläufern der Niederösterreichischen Kalkalpen, präsentiert sie sich als attraktiver und qualitativ hochwertiger Wohn- und Lebensraum.

Die Marktgemeinde besteht aus den beiden Ortsteilen Enzesfeld und Lindabrunn, die im Jahr 1970 zusammengeführt wurden. Ihre Geschichte reicht bis ins 12. und 13. Jahrhundert zurück

und ist von einer traditionsreichen Entwicklung geprägt. Besonders die frühere Pecherei und der historische Bergbau zeugen von einer bewegten industriellen Vergangenheit, die das Ortsbild und die regionale Identität nachhaltig geprägt hat.

Heute ist Enzesfeld-Lindabrunn vor allem als lebenswerte Wohn- und Kulturgemeinde bekannt.

Zu den Sehenswürdigkeiten zählen unter anderem **Schloss Enzesfeld**, die Pfarrkirche Hl. Margareta, das historische Bürgerspital sowie die Filialkirche Hl. Katharina in Lindabrunn. Besonders bekannt ist zudem das internationale Bildhauersymposion Lindabrunn.

Die **Infrastruktur** mit meist fußläufig erreichbaren **Nahversorgern, Apotheke, Schule, Kindergarten, Kirche** sowie **gemütlichen Heurigenlokalen** bietet ein hohes Maß an Alltagskomfort. Ergänzt wird das vielfältige Angebot durch einen nahegelegenen und **beliebten Golfplatz** sowie eine **sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Bus und Bahn**. Die reizvolle Hügellandschaft des Bezirks Baden bildet dabei eine besonders attraktive Kulisse und unterstreicht die hohe Lebensqualität dieser Region. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Lage mit rascher Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt **Wien, die nur rund 35 Minuten entfernt** ist.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: +43 664 137 97 00 oder office@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: HABERKORN IMMOBILIEN GmbH

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
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap