Eck-Reihenhaus auf Eigengrund mit Garten, Terrasse, Garage und Vollkeller in Maria Enzersdorf



Objektnummer: 1751/328

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 200,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,13
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	119,53 €

Infos zu Preis:

akt. € 126,- mtl. Heizen akt. € 73,- mtl. Strom Verbrauchsabhängig

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sascha Kimayr


AI GENERATED


73








AI GENERATED




AI GENERATED






AI GENERATED




REALESTATE
Oktober


AI GENERATED




AI GENERATED




AI GENERATED



AUTHENTIC
REALESTATE

Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- Eck-Reihenhaus auf Eigengrund
- 260 m² Grundstück im Alleineigentum
- Ca. 95 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 4 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Eigener Garten mit Platz zum Entspannen und Gestalten
- Ca. 16 m² große Terrasse
- Südseitiger Außenbereich
- Vollkeller mit ca. 50 m² zusätzlicher Nutzfläche
- Eigene Garage mit ca. 16 m²
- Gaszentralheizung in den 1990er-Jahren erneuert.
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden in den 1990er-Jahren erneuert.
- Praktische Raumaufteilung mit getrenntem WC im Erdgeschoss
- Gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Umgebung

- Sofort verfügbar laut Eigentümerangaben
- Der Terrassenboden wurde in den 1990er-Jahren erneuert.
- Im Jahr 2019 wurden die Dachrinne und der Regenwasserablauf erneuert.
- 2001 wurde das Badezimmer im Obergeschoss erneuert.

Hard Facts

Objekttyp

Standort

Baujahr

Grundstücksfläche

Eigentumsform

Wohnfläche

Zimmer

Badezimmer

WCs

Keller

Terrasse

Garage

Heizung

Fenster

Kaufpreis

Verfügbarkeit

HWB

fGEE

Objektbeschreibung

In einer gewachsenen Wohngegend von Maria Enzersdorf befindet sich dieses Eck-Reihenhaus aus dem Jahr 1973. Ein besonders wichtiger Vorteil der Immobilie ist die Eigentumsform: Das Haus steht auf 260 m² Eigengrund, wobei sich das Grundstück im Alleineigentum befindet.

Die Immobilie verbindet eine funktionale Raumaufteilung mit einem eigenen Garten und bietet damit eine gute Grundlage für ein langfristiges Zuhause. Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen und verfügt zusätzlich über einen großzügigen Keller. Die Wohnfläche von rund 95 m² verteilt sich auf vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und weitere Nebenräume.

Im Erdgeschoss bildet der Wohnbereich den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse und in den eigenen Garten. Dieser bietet ausreichend Möglichkeiten für einen gemütlichen Sitzbereich, Spielflächen oder eine individuelle Gartengestaltung.

Die Küche ist separat angeordnet und mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein Vorraum sowie ein zusätzliches WC ergänzen diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein Badezimmer mit Badewanne, Fenster und WC vervollständigt das Raumangebot.

Der Vollkeller schafft wertvolle zusätzliche Nutzfläche. Hier stehen unter anderem Bereiche für Technik, Lagerung und individuelle Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Eine eigene Garage rundet das Platzangebot ab.

Die Immobilie weist einen altersentsprechenden Zustand auf und bietet insbesondere Käufern, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten, interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Je nach persönlichen Ansprüchen sind Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen einzuplanen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Eingangsbereich und Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Separate Küche

- Gäste-WC
- Stiegenaufgang zum Obergeschoss

Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Zwei weitere Zimmer, flexibel nutzbar
- Badezimmer mit Badewanne, Fenster und WC
- Abstellraum
- Flur und Stiegenbereich

Kellergeschoss

- Großer Kellerraum
- Heizungs- und Wirtschaftsbereich
- Zusätzliche Abstell- und Nutzflächen

Außenbereich

- 260 m² Eigengrund im Alleineigentum

- Eigener Garten
- Terrasse mit ca. 16 m²
- Garage mit ca. 16 m²

Ausstattung und Zustand

Das Eck-Reihenhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine Gaszentralheizung, die auch zur Warmwasserbereitung dient.

Im Jahr 1992 wurde ein Fenstertausch angezeigt. Laut den vorliegenden Unterlagen wurden Kunststofffenster mit verbesserten Wärmedämmeigenschaften vorgesehen.

Die Innenräume sind überwiegend mit Fliesen und Parkett ausgestattet. Die vorhandene Einbauküche bietet eine funktionale Grundlage für den täglichen Gebrauch.

Das Haus ist nicht als umfassend modernisierte Immobilie zu verstehen. Vielmehr eröffnet es die Möglichkeit, bestehende Räume und Ausstattung schrittweise oder im Rahmen einer größeren Sanierung an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Lage und Infrastruktur

Maria Enzersdorf zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten südlich von Wien und verbindet eine gewachsene Wohnumgebung mit einer ausgezeichneten Versorgung im Alltag.

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Wohngebiet mit kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Kindergarten, eine Schule, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der unmittelbaren näheren Umgebung.

Entfernungen laut vorhandener Standortauswertung (ca. Luftlinie):

- Bushaltestelle: 75 m
- Schule: 100 m

- Kindergarten: 225 m
- Supermarkt: 350 m
- Arzt: 50-350 m
- Apotheke: 375 m
- Bahnhof: 1,05 km
- Autobahnanschluss: 2,2 km

Auch in der Freizeit bietet Maria Enzersdorf ein abwechslungsreiches Umfeld. Das Waldgebiet rund um die Burg Liechtenstein, der Naturpark Föhrenberge und die Kulturlandschaft Rauchkogel laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Erholung im Grünen ein. Die historische Burg Liechtenstein zählt zu den markanten Sehenswürdigkeiten der Region und bildet gemeinsam mit dem umliegenden Wald- und Erholungsgebiet ein attraktives Ausflugsziel. Wienerwald Tourismus

Mehrere öffentliche Spielplätze ergänzen das Freizeitangebot. Dazu zählt der weitläufige Spielplatz Liechtenstein, der sich im Waldgebiet zwischen Burg und Schloss Liechtenstein befindet. Auch die örtlichen Heurigen und Weinbaubetriebe tragen zur gewachsenen Wein- und Genusskultur der Gemeinde bei. Marktgemeinde Maria Enzersdorf: Freizeiteinrichtungen, Gastronomie und Heurige

Für Radfahrer stehen örtliche Geh- und Radwege mit Verbindungen innerhalb der Gemeinde sowie zu den Nachbargemeinden Mödling und Wiener Neudorf zur Verfügung. Damit bietet die Lage gute Voraussetzungen für Alltagswege und Freizeitaktivitäten mit dem Fahrrad. Marktgemeinde Maria Enzersdorf

Die Nähe zu Mödling und die gute Erreichbarkeit Wiens machen den Standort zudem für Berufspendler und Familien interessant.

Fazit

Dieses Eck-Reihenhaus vereint 260 m² Eigengrund im Alleineigentum mit einem eigenen

Garten, einer Terrasse, einer Garage und zusätzlicher Kellerfläche. Gerade die Verbindung aus Ecklage und tatsächlichem Grundeigentum stellt einen wesentlichen Vorteil dieses Angebots dar.

Die Immobilie eignet sich für Käufer, die ein Haus mit funktionaler Grundstruktur suchen und durch gezielte Modernisierungen ein Zuhause nach ihren persönlichen Vorstellungen schaffen möchten.

Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap