HOCHWERTIGES NIEDRICHENERGIE EINFAMILIEN-MIETHAUS: mit offener Wohnküche, Fußbodenheizung, Eigengarten, Wohnkeller, Südausrichtung



Blick vom Garten zur Terrasse

Objektnummer: 7984/381

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Zimmer:	8
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	715,00 m²
Keller:	68,91 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.350,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	250,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Fath

Maximilian Mayrhofer Immobilien



Maximilian Mayrhofer

IMMOBILIEN

VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at










KI-bearbeitet




KI-bearbeitet

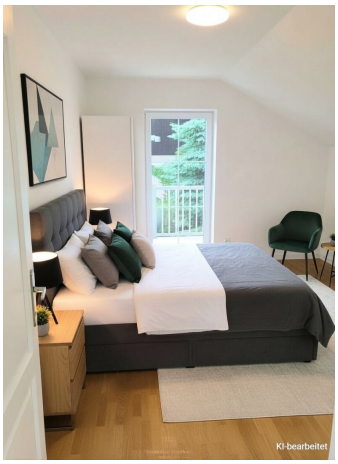

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

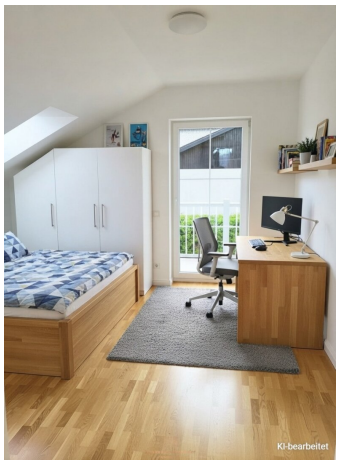



KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet








Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN






KI-bearbeitet




KI-bearbeitet










KI-bearbeitet


Maximilian Mayrhofer





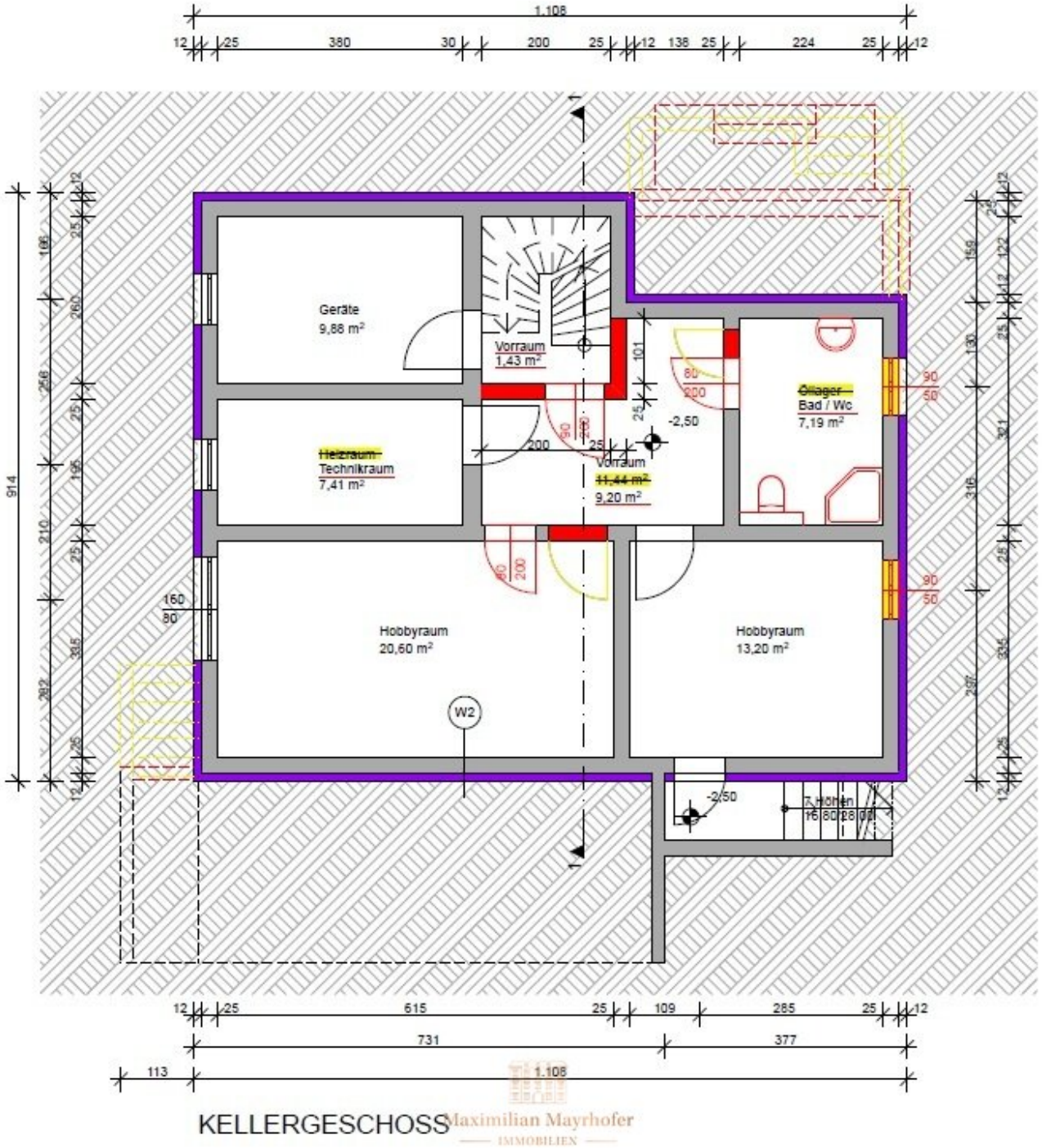



Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN



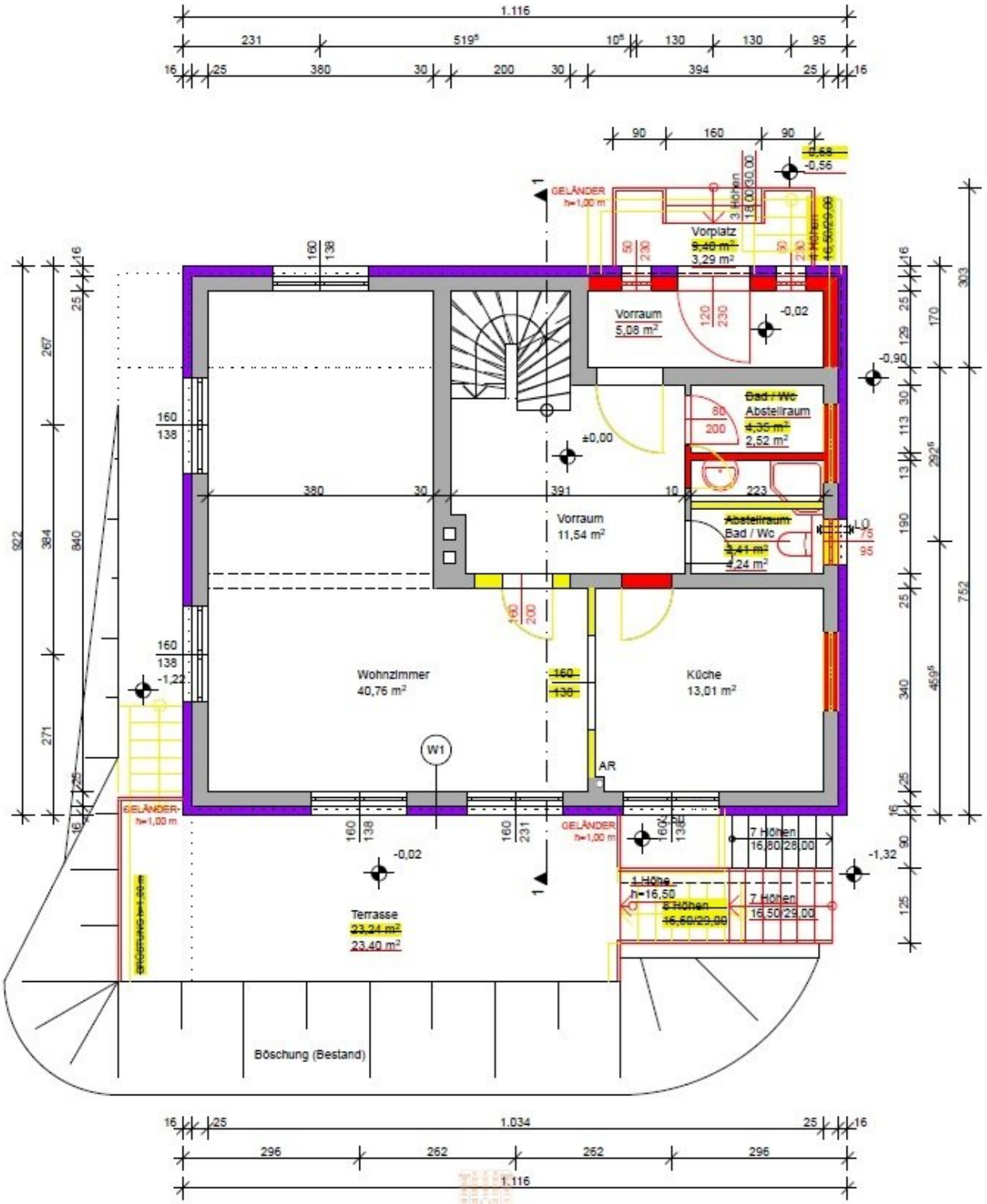

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN


Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN



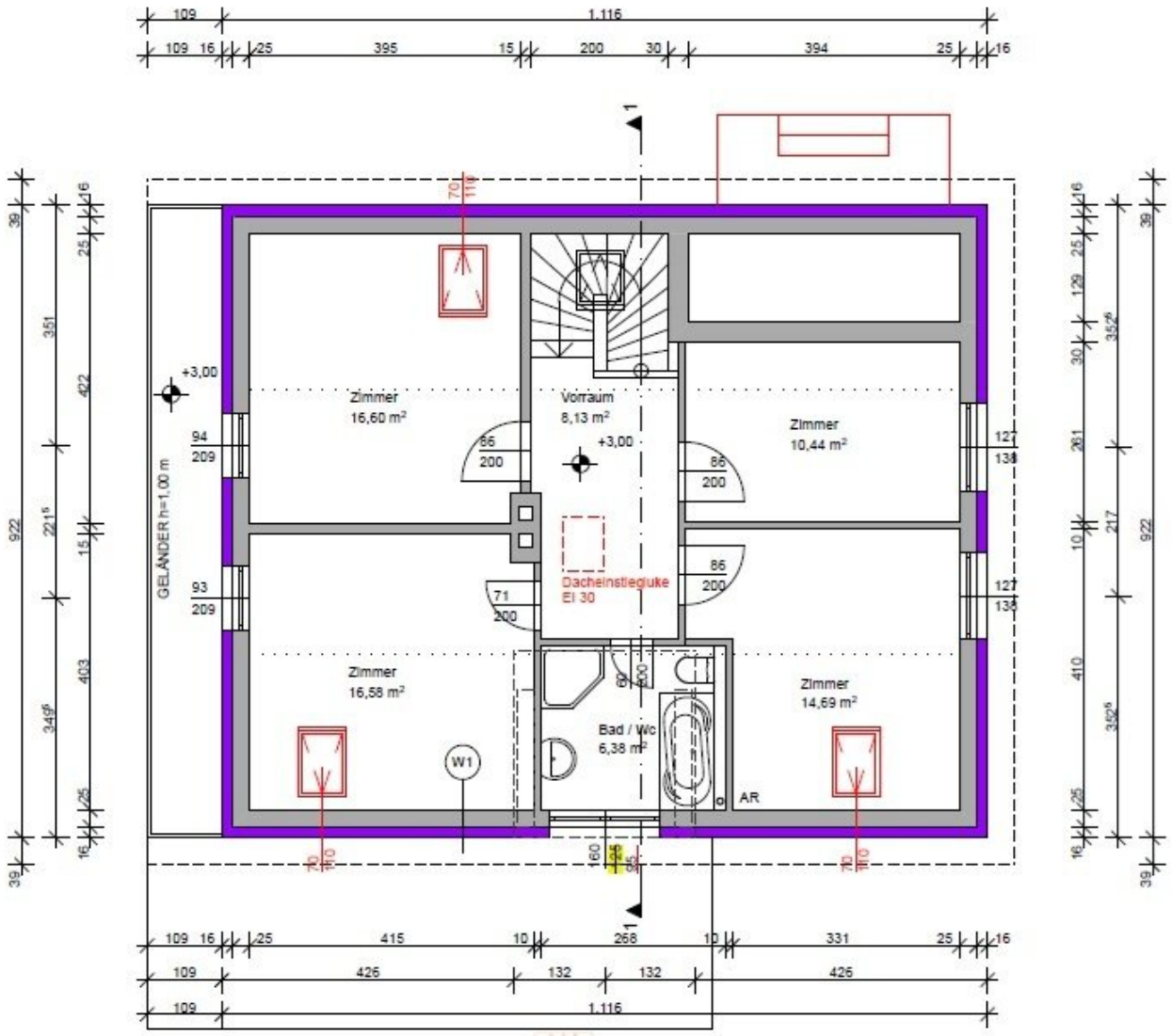
KELLERGESCHOSS

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN



DACHGESCHOSS

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Haus

Zur **Vermietung** gelangt ein **hochwertig saniertes Ein-/Zweifamilienhaus** in **absoluter Grünruhelage** einer **Wohnstraße** in **Enzesfeld** (Bezirk Baden). Die Immobilie **vereint moderne Energieeffizienz**, großzügige **220 m² Wohnnutzfläche**, **8 Zimmer**, **3 Bäder/WCs** sowie ein **ca. 850 m² sonniges Grundstück** mit **charmantem Gartenhaus**.

Ein **ideales Zuhause** für **Großfamilien**, **Generationenwohnen**, **Homeoffice**, **Selbständige, Ärzte und Therapeuten** oder für jene, die **Wohnen und Arbeiten** komfortabel verbinden möchten.

Ausstattung – Hochwertig, modern & energieeffizient

• Niedrigenergiehaus, Energieklasse B

• Fußbodenheizung in allen Räumen (jeweils separat regelbar)

• Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen

• Hochwertige Parkettböden (Eiche, matt versiegelt)

• Luxuriöse Einbauküche mit Siemens-Geräten

• Großformatige italienische Feinsteinzeugfliesen in Vorräumen & Nassräumen

• Hochwertige Sanitärausstattung (Laufen, Hansgrohe)

• Massivholz-Innentüren in Weißlack/Klarglas

• Vaillant-Brennwerttechnik

• Tageslicht im gesamten Untergeschoß – selten in dieser Form!

Raumaufteilung & Wohngefühl

Erdgeschoß – Licht & Großzügigkeit

• Überdachter Eingang, heller Windfang und großzügiger Vorraum

• Über 40 m² großer Wohnsalon mit offener Küche, Essbereich und Wohnzone

• Großzügige Süd- und Westverglasung für ein sonniges Ambiente

• Direktzugang auf die südseitige Terrasse und den uneinsehbaren Garten

• Modernes Bad mit Dusche und WC

• Praktischer Abstellraum

• Handgefertigte Eichenholztreppe zu den oberen und unteren Ebenen

Obergeschoß – Rückzugsorte mit Weitblick

• Insgesamt 4 Schlafzimmer, davon:

– zwei Zimmer mit je 17 m² und Zugang zum Westbalkon mit Schneebergblick

– ein Zimmer mit 15 m²

– ein weiteres mit 10 m²

• Großzügiges Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und wunderschönem Südblick

Untergeschoß – Wohnen, Arbeiten oder eigene Einheit (mit Außenzugang)

• Großzügiges Vorzimmer• Separat begehbarer Wohn-/Büroraum – perfekt für Homeoffice oder Praxis

• Weitere zwei Wohn-/Büroräume (ca. 20 m² & ca. 10 m²)

• Großes Badezimmer mit Dusche und WC

• Technikraum

• Alle Räume mit Tageslichtfenstern über Bodenniveau – äußerst selten im UG!

Grundstück & Außenbereich – sonnig, gepflegt & idyllisch

• 850 m² südseitiges Grundstück mit optimaler Sonnenausrichtung

• Neu gestaltete Gartenflächen mit Rollrasen, Rosen, Hortensien, Kirschlorbeerhecke

• Obstbaumbestand (Marille, Kirsche, Nuss)

• Charmantes Gartenhaus mit Holzterrasse

• Automatische Bewässerungsanlage & Mähroboter – minimaler Pflegeaufwand

• Wege und Stufen aus hochwertigem Granit

• Komplett eingefriedet mit elegantem Aluminium-Zaunsystem, Einfahrtstor & Gegensprechanlage

• Zwei PKW-Stellplätze am Grundstück + zusätzliche Parkmöglichkeiten vor dem Haus

Bauweise & Sanierungsqualität

Das Haus wurde ursprünglich in den 1980er Jahren errichtet, jedoch vollständig entkernt und technisch wie optisch neu aufgebaut. Die Liegenschaft entspricht heute einem modernen Neubau im Niedrigenergiestandard – mit höchstem Fokus auf Qualität, Langlebigkeit und Energieeffizienz.

Lage & Infrastruktur – Natur & Stadtnähe ideal verbunden

Enzesfeld ist eine familienfreundliche Gemeinde südlich von Wien und bietet perfekte Lebensqualität:

Mobilität

• ÖBB-Haltestelle im Ort

• A2 & B17 in wenigen Minuten erreichbar

• Schnelle Anbindung nach Baden und Wien

Bildung

- **Kindergarten, Volksschule, Schulhort**
- **Montessori-Schule**

Nahversorgung

- BILLA, ADEG (auch sonntags geöffnet), Bäckerei, Trafik, Post
- Zahlreiche Arztpraxen & Apotheke

Freizeit & Kultur

- Golfplatz, Tennisplätze, Rad- & Wanderwege
- Gastronomie, Café, Heurige
- Veranstaltungen im Schloss Enzesfeld, Pfarrkirche & Spitalskirche

Besonderheiten

- PROVISIONSFREI für den Mieter
- Hochwertig saniert – wie ein Neubau
- Sonnige Ruhelage
- Perfekte räumliche Flexibilität (Familien, Selbständige, Homeoffice)
- Energieeffizient & modern

Übergabe

Die Übergabe erfolgt in der Regel kurz vor Mietbeginn

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir 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 eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

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

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap