Sanierungsbedürftiges Wohnhaus auf 1.216 m² Grundstück in ruhiger Lagenzesfeld-Lindabrunn



Objektnummer: 734

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Baujahr:	1905
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	289.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

T +43 2252 27 40 40
H +43 676 361 85 24

















Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Liegenschaft in der Lindengasse im Ortsteil Lindabrunn der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn. Das Grundstück umfasst **1.216 m²** und befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage.

Das Grundstück weist eine Hanglage auf, wobei die Steigung im hinteren Bereich stärker ausgeprägt ist. Der Garten verfügt über gewachsenen Baumbestand und großzügige Grünflächen. Im obersten Bereich der Liegenschaft besteht Grünlandwidmung.

Das Wohnhaus wurde um **1900** errichtet. Charakteristische Merkmale sind die gegliederte Straßenfassade und der Erker. Zum Gebäudebestand gehören außerdem hofseitige Nebengebäude und überdachte Flächen, die zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten bieten.

Das Haus befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**. Teilweise sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Eine Zentralheizung besteht nicht, die Beheizung erfolgt über Einzelöfen.

Der derzeit nicht ausgebaute Dachboden bietet eine mögliche Ausbaureserve. Ob und in welchem Umfang ein Ausbau umgesetzt werden kann, ist statisch zu prüfen.

Lage und Umgebung

Enzesfeld-Lindabrunn liegt im niederösterreichischen Bezirk Baden am Eingang zum Triestingtal. Die Gemeinde und ihre Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten im Grünen. Eine Volksschule sowie weitere Bildungsangebote sind in der Gemeinde vorhanden.

Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für Interessenten, die ein älteres Wohnhaus mit Sanierungsbedarf und einem großzügigen Grundstück in ruhiger Lage suchen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap