

EXPOSE

ENZERSDORF AN DER FISCHA · EINFAMILIENHAUS

Gut gelegenes Ein- /Mehrfamilienhaus zur perfekten Gestaltung Ihrer Wohnträume

1.490.000 €	498 m²	9	2.284 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

Gut gelegenes Ein- /Mehrfamilienhaus zur perfekten Gestaltung Ihrer Wohnträume

1.490.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	498 m²	Objektart	Einfamilienhaus
Grundstück	2.284 m²	Vermarktung	Zu Verkaufen
Zimmer	9	Objektnummer	O2100169013
Badezimmer	2	Energieklasse	G
Baujahr	1978		

Sehr gut gelegene Liegenschaft mit großem Potenzial – ideal zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume

Diese hervorragend gelegene Liegenschaft aus dem Baujahr 1978 überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Das geräumige Wohnhaus erstreckt sich über zwei Geschoße und befindet sich auf einem Grundstück mit einem ebenen, großzügigen Garten.
Im Erdgeschoß befand sich seit 1978 eine Arztpraxis. Die ehemaligen Ordinationsräume wurden im Jahr 2017 umfassend adaptiert und für Wohnzwecke modernisiert. Die Fassade wurde mit einer ca. 10 cm starken Wärmedämmung versehen und die Fenster wurden etwa 1999 erneuert.
Ein Indoor- sowie ein Outdoorpool bieten zusätzliches Potenzial für ein exklusives Wohnambiente, sind jedoch sanierungsbedürftig.
Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit zwei Stellplätzen sowie zwei weitere PKW-Abstellplätze direkt vor der Einfahrt auf Eigengrund.
Die rund **25 m² große Terrasse** mit integrierter Grillfläche lädt zum Entspannen und zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Das Haus ist in zwei Wohneinheiten unterteilt:

- Eine Wohneinheit wurde bereits saniert und ist sofort bezugsfertig.
- Die zweite Wohneinheit wurde teilweise saniert und für den weiteren Ausbau vorbereitet, muss jedoch noch fertiggestellt werden.
- Insgesamt gibt es 9 Zimmer: 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 3 Toiletten, 2 Wohnzimmer und weitere Zimmer für Büro usw.
- Indoor- sowie Outdoorpool
- 25 m² große Terrasse mit Grillplatz
- Garage mit 2 Stellplätzen und 2 Abstellplätze vor Einfahrt

Für behagliche Wärme sorgt ein vorhandener Schwedenofen.

Lage

- Ca. **20–25 km südöstlich von Wien** im Bezirk Bruck an der Leitha.
- Gute Lage zwischen **Wien, Schwechat und Bruck an der Leitha**.
- Der **Flughafen Wien-Schwechat** ist in etwa **10–15 Autominuten** erreichbar.

Verkehrsanbindung

- **Auto:** Schnelle Anbindung an die **A4 Ostautobahn** sowie die Bundesstraßen **B10** und **B60**. Wien ist je nach Verkehr in etwa 25–35 Minuten erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Busverbindungen nach Fischamend, Schwechat und Wien. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in **Fischamend** und **Götzendorf**, mit S-Bahn-Verbindungen Richtung Wien.

Nahversorgung
Im Ort befinden sich unter anderem:

- Supermarkt und Nahversorger
- Bäckerei
- Apotheke bzw. medizinische Grundversorgung in der Umgebung
- Bank, Postpartner und Gastronomie
- Gemeindeamt sowie weitere öffentliche Einrichtungen.

Bildung

- Kindergarten

- Volksschule
- Weiterführende Schulen in Fischamend, Schwechat oder Bruck an der Leitha gut erreichbar.

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die ein Objekt mit viel Gestaltungsspielraum in ausgezeichneter Lage suchen. Die Gemeinde kombiniert eine ruhige, ländliche Umgebung mit einer guten Verkehrsanbindung und einer soliden Grundversorgung.

Die Grundstückflüche von ca. 2284m" ist zu 30 % bebaubar - mit offener Bauweise und mit Bauklasse I und Bauklasse II.

Kaufpreis
VB 1.490.000,– Euro

Betriebskosten
ca. 270,– Euro monatlich
Heizkosten mit Gaszentralheizung monatliche Kosten: ca. 280,– Euro monatlich (als weitere Möglichkeit ist auch eine Ölheizung vorhanden)
Stromkosten: ca. 100,– Euro monatlich

Nebenkosten
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Eintragungsgebühr
Provision: 3 % + 20 % USt
Vertragserrichtung: 1,5 % + 20 % USt
(Bemessungsgrundlage: Kaufpreis)

Kontakt
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Josef Fuhrmann gerne zur Verfügung:
0664 433 22 83
j.fuhrmann@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Sehr ruhig gelegenes Objekt - gleich gegenüber von einem Reitstall

Grundstück 30% bebaubar mit offener Bauweise und Bauklasse I und Bauklasse II

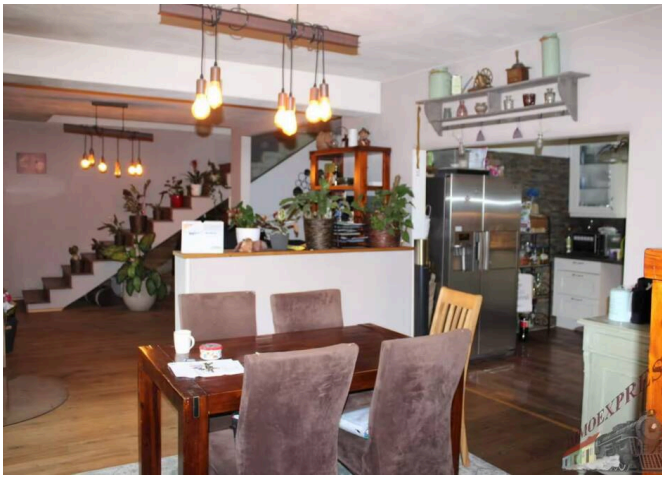
IMPRESSIONEN

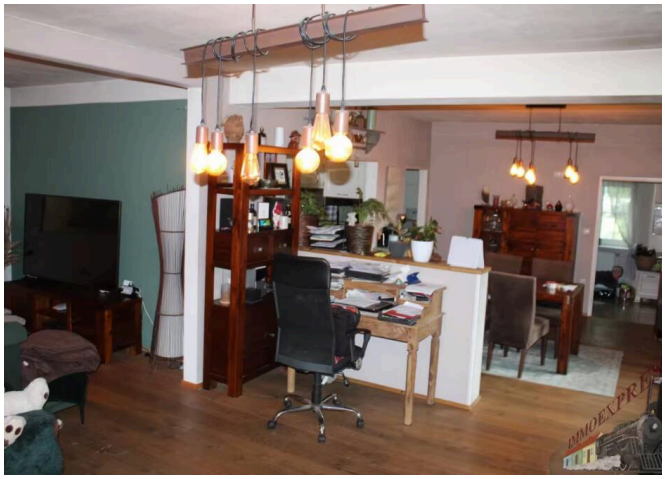




















AUSSTATTUNG

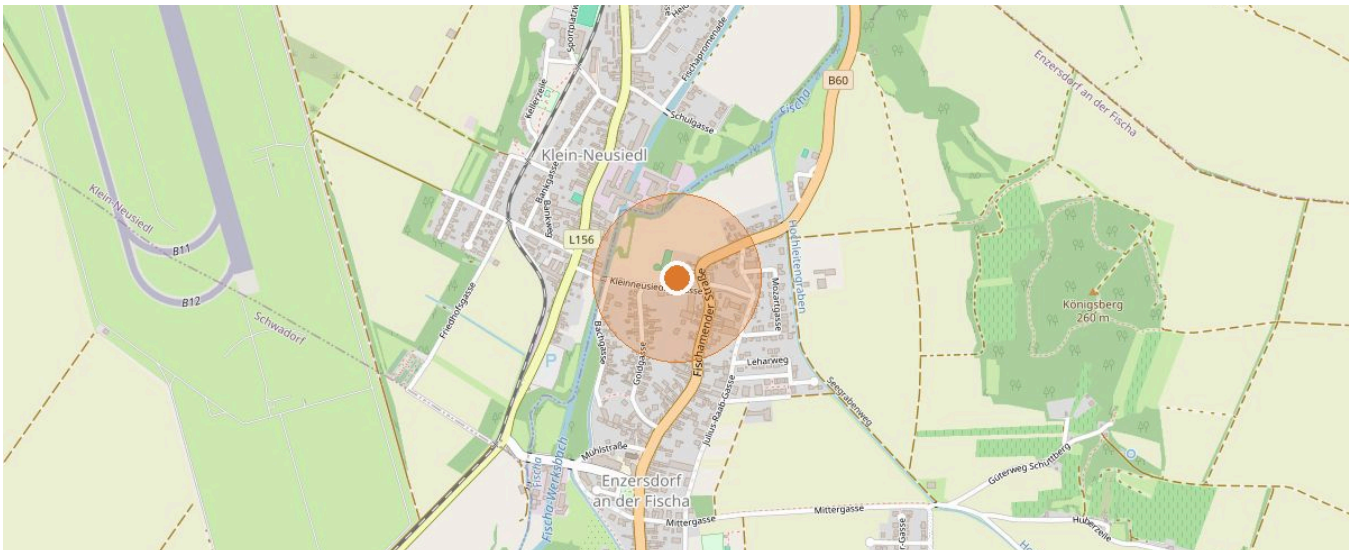
- Gartennutzung
- Neubau
- vollerschlossen
- Keller
- teilmöbliert

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**
Bezirk	**Bruck/Leitha**
Lage	**Bruck an der Leitha**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**270 €**
Monatliche Heizkosten	**280 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**270 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**650 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Wohnfläche	**498 m²**
Gesamtfläche	**694 m²**
Separate WCs	**3**
Terrassen	**1**
Terrassenfläche	**25 m²**

Anzahl Stellplätze	**2**
Gartenfläche	**1.900 m²**
Kellerfläche	**193 m²**
Bodenbelag	**Parkett**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne, Fenster**
Küche	**Komplett**
Stellplatzart	**Garage**
Fenster-Material	**Kunststoff**
Türen	**Kunststoff**
Waschmaschinenanschluss	**Ja**
Separates WC	**1**
Zustand	**Neuwertig**
Letzte Modernisierung	**1999/2017**
Verfügbar ab	**Nach Vereinbarung**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2431 Enzersdorf an der Fischa · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Josef Fuhrmann

Mobil: +43 664 43 32 283

E-Mail: j.fuhrmann@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.