**EXPOSÉ**

Objektnummer O2100164947 · Stand 19.11.2026



# Einfamilienhaus mit 737m² Eigengrund

2301 Groß-Enzersdorf

ZU VERKAUFEN

**649.000 €**

| | |
|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | **145 m²** |
| Grundstück | **737 m²** |
| Objektart | **Einfamilienhaus** |
| Vermarktung | **Zu Verkaufen** |
| Objektnummer | **O2100164947** |

## BESCHREIBUNG

Angeboten wird ein großes Einfamilienhaus auf einem Fahnengrundstück, mit 737m² großem, sonnigem Eigengrund. Die Liegenschaft befindet sich in einem fast schon ländlichem Gebiet der Gemeinde Groß-Enzersdorf, in einer Gasse mit kaum Straßenverkehr. Nur wenige Meter hinter dem Haus befinden sich ausgedehnte Felder, welche zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Nichtsdestotrotz sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in nur wenigen Gehminuten erreichbar. (Billa 700 Meter).
Das Haus ist am Grundstück südlich ausgerichtet und der Garten von der Straße aus nicht einsehbar. Beim Betreten des Grundstücks über die Zufahrtsstraße, sieht man als erstes die Doppelgarage und gleich im Anschluss den Haupteingang mit großem Vordach und Säulen. Die Architektur ist ist nicht alltäglich und das repräsentative Haus ist am Grundstück ideal positioniert. Die Außenhaut und das Dach befinden sich in einem sehr guten Zustand, speziell die hochwertigen Tondachziegel sind hier zu erwähnen.
Nach dem Betreten des Hauses befindet man sich in einem Vorraum mit Blick ins angrenzende Wohnzimmer und Blick auf eine Galerie, mit den Zugängen zu den Zimmern im Obergeschoß, welche über eine gedrehte Holztreppe erreichbar sind. Über eine verflieste Treppe mit kommt man ins Untergeschoß, welches sich in zwei kleine, drei mittelgroße und einem großen Raum unterteil. Der größte Raum mit rund 38m² ist nicht nur als Allzweck- und Fitnessraum konzipiert, sondern besitzt auch alle Vorbereitungen für einen Schutzraum.

Im Erdgeschoß gelangt man über das zentrale Vorzimmer in ein Badezimmer, ein WC, einen Schrankraum, die komplett ausgestattete Küche und das 38m² große, sehr helle Wohnzimmer mit dem Ausgang auf die 14m² große Terrasse.
Im Obergeschoß befinden sich zentral begehbar, 2 Schlafzimmer, ein Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe und ein unfertiges Badezimmer. Über zwei Zimmer kommt man auf einen ca. 14m² großen Balkon mit schönem Ausblick. Das Haus kann nach Vertragsunterzeichnung sofort teilmöbliert oder geräumt übergeben werden. Zusammengefasst ergeben sich folgenden Nutzflächen:
Doppelgarage: 45,36 m²
Untergeschoß: 81,06 m²
Erdgeschoß: 79,85 m²
Terrasse: 14 m²
Obergeschoß: 66,42 m²
Balkon: 14m²
Die Vorschreibung der Abgaben an die Gemeinde belaufen sich pro Quartal auf rund 130.- Euro. Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin, vor Ort können Sie sich am Besten ein Bild von diese attraktiven Liegenschaft.

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

*Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).*

## AUSSTATTUNG

Keller

## WEITERE DETAILS

| | |
|---|---|
| Bezirk | **Gänserndorf** |
| Lage | **Groß-Enzersdorf** |

| | |
|---|---|
| Käuferprovision | **3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis** |
| Hinweise zu den Preisen | **Verhandlungsbasis** |
| Wohnfläche | **145 m²** |
| Gesamtfläche | **272 m²** |
| Lagerfläche | **45 m²** |
| Balkone | **1** |

## IHR ANSPRECHPARTNER

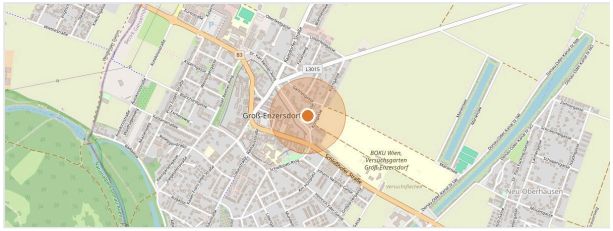


**Hans-Peter Kebhart**
Mobil: +43 650 49 09 592
E-Mail: hp.kebhart@immo.express

ONLINE ANSEHEN

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

## LAGE




Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

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. Online ansehen: https://immo.express/?p=332847