EXPOSÉ
Referencia O2100169013
Fecha 23.11.2026



Gut gelegenes Ein- /Mehrfamilienhaus zur perfekten Gestaltung Ihrer Wohnträume

Casa unifamiliar · 2431 Enzersdorf an der Fischa

EN VENTA
1.490.000 €

498 m²	9	2.284 m²
Superficie	Habitaciones	Terreno

Datos clave

Superficie	498 m²	Año de construcción	1978
Terreno	2.284 m²	Tipo de inmueble	Casa unifamiliar
Habitaciones	9	Oferta	En venta
Baños	2	Referencia	O2100169013

Descripción

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

Equipamiento

Uso del jardín | Sótano | Obra nueva | Parcialmente amueblado | Totalmente urbanizado

Más detalles

Tipo de calefacción	**Calefacción central**	Plazas de aparcamiento	**2**
Distrito	**Bruck/Leitha**	Superficie del jardín	**1.900 m²**

Ubicación	**Bruck an der Leitha**
Gastos de comunidad mensuales	**270 €**
Gastos mensuales de calefacción	**280 €**
Gastos de explotación sin IVA	**270 €**
Gastos mensuales sin IVA	**650 €**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Observaciones sobre el precio	**Negociable**
Superficie habitable	**498 m²**
Superficie total	**694 m²**
Aseos	**3**
Terrazas	**1**
Superficie de terraza	**25 m²**

Superficie del sótano	**193 m²**
Suelos	**Parquet**
Equipamiento del baño	**Ducha, Bañera, Ventana**
Cocina	**Completa**
Tipo de aparcamiento	**Garaje**
Tipo de ventanas	**PVC**
Puertas	**PVC**
Toma para lavadora	**Sí**
Aseo independiente	**1**
Estado de conservación	**Como nuevo**
Última modernización	**1999/2017**
Disponible a partir de	**Por acuerdo**

Certificado energético

Clase energética	**G**

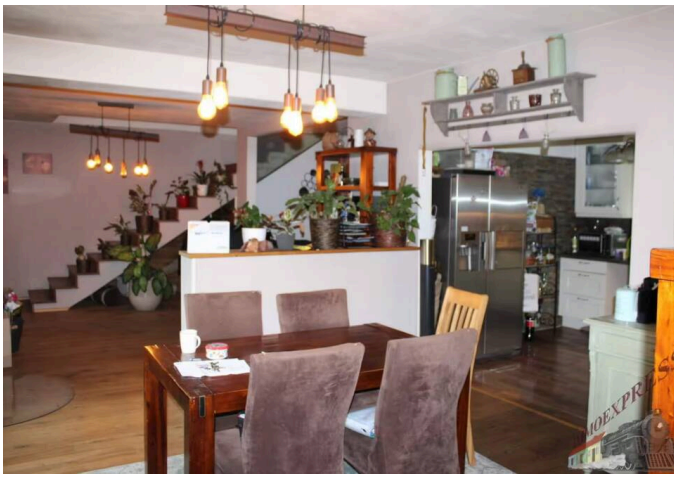
Impresiones

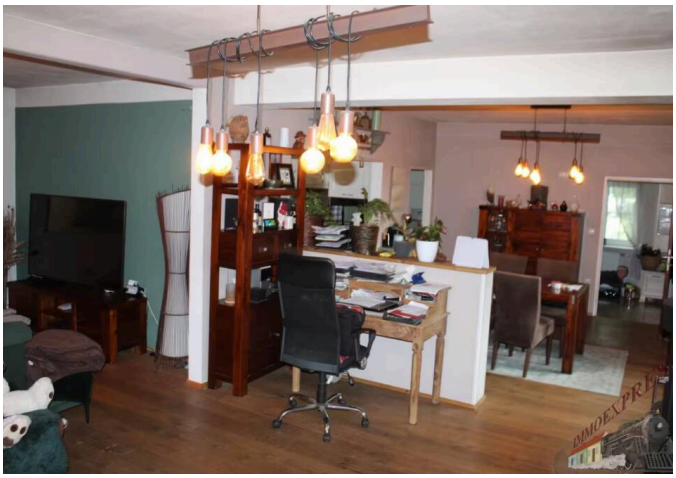








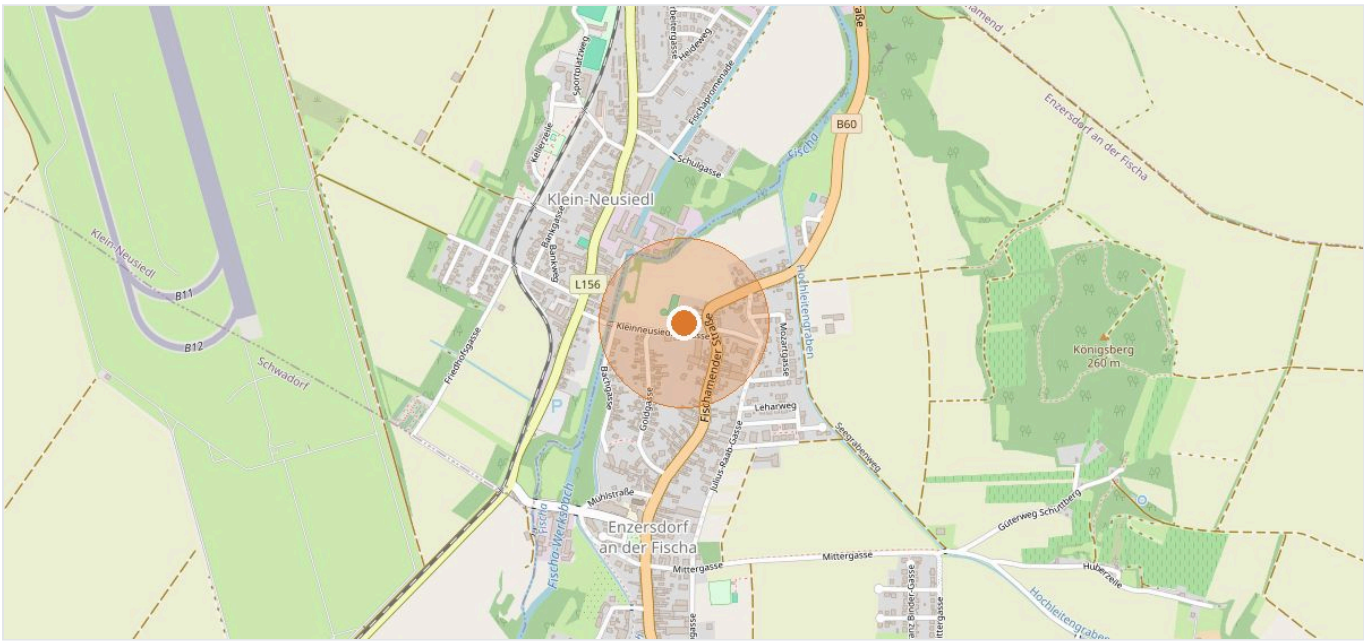








Ubicación



2431 Enzersdorf an der Fischa · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Su contacto



Josef Fuhrmann

Móvil +43 664 43 32 283

Correo j.fuhrmann@immo.express

VER EN LÍNEA

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

Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=287447

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.