

## **NETTES EINFAMILIENHAUS in TOPLAGE mit BURGBLICK**



**Objektnummer: 960/73542**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 227,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,73
<b>Kaufpreis:</b>	1.299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	413,64 €
<b>USt.:</b>	41,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

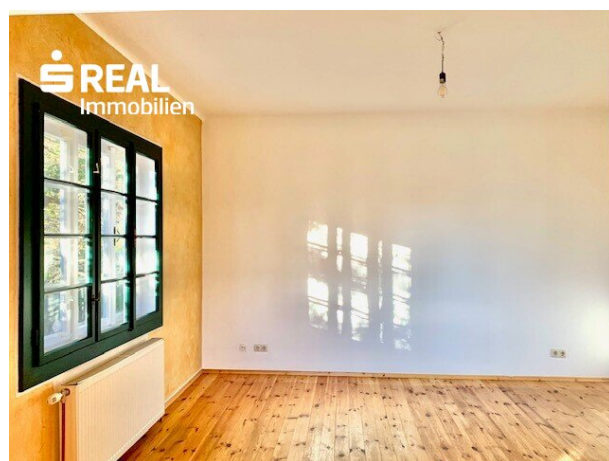
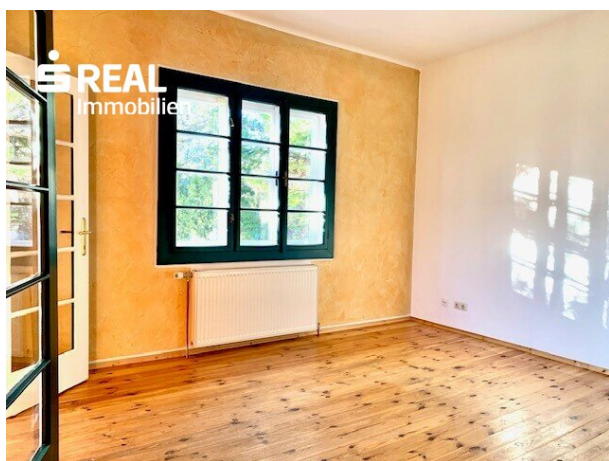
## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60





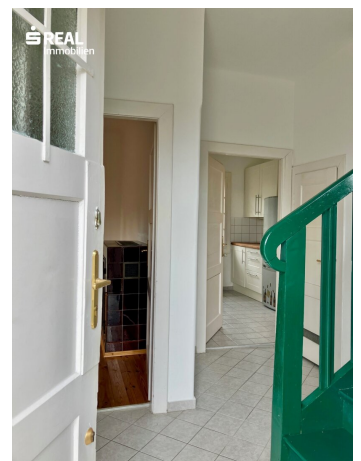








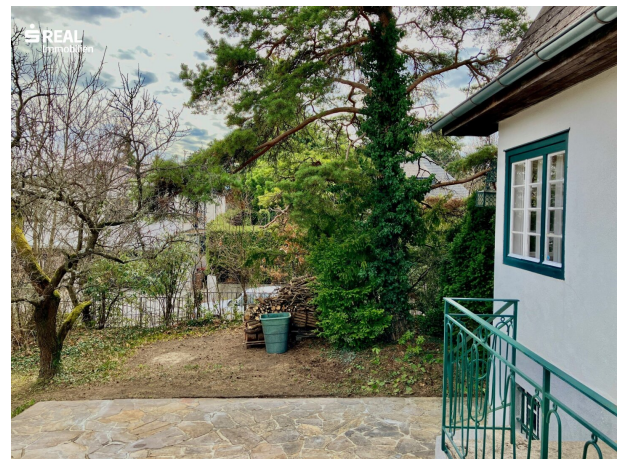








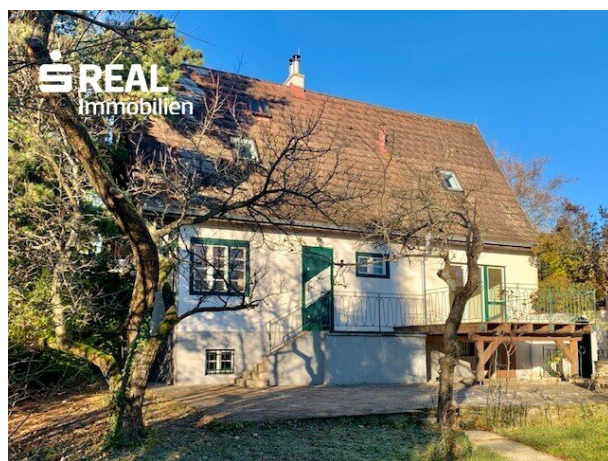




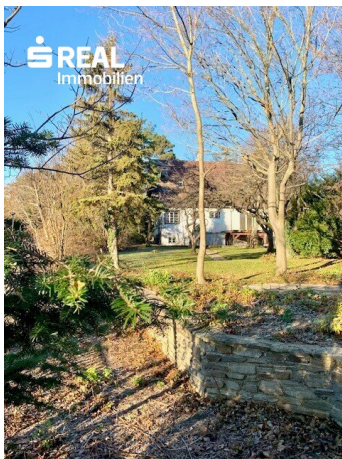




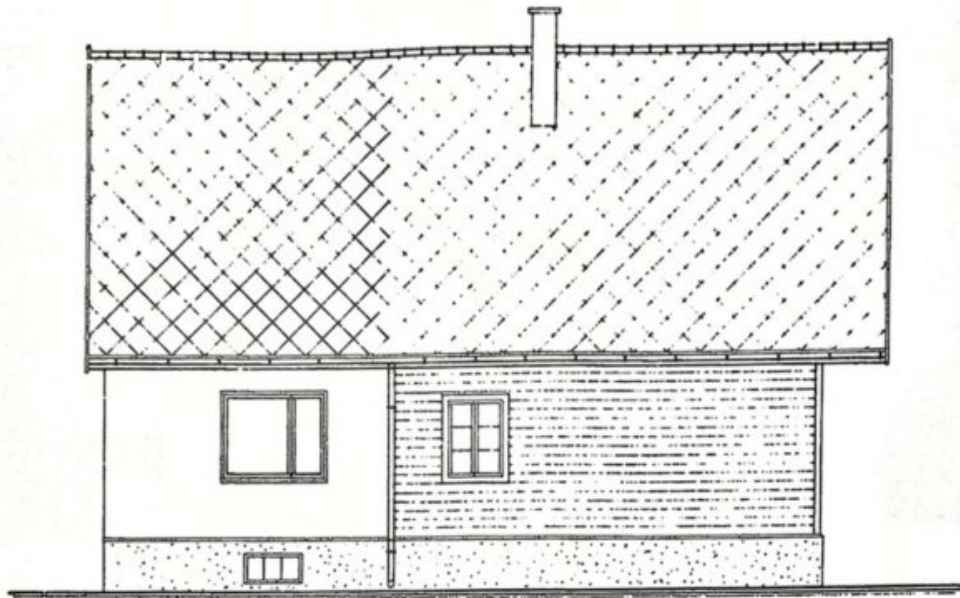




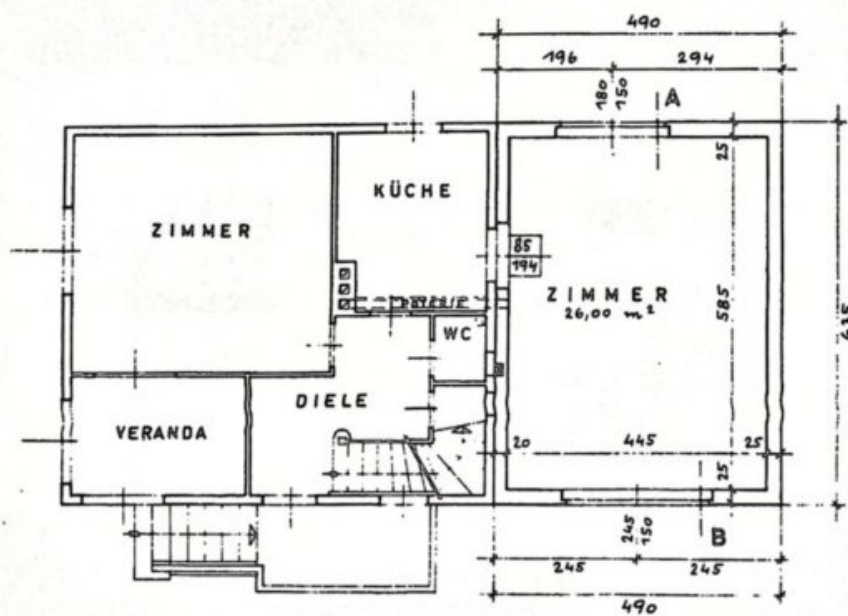






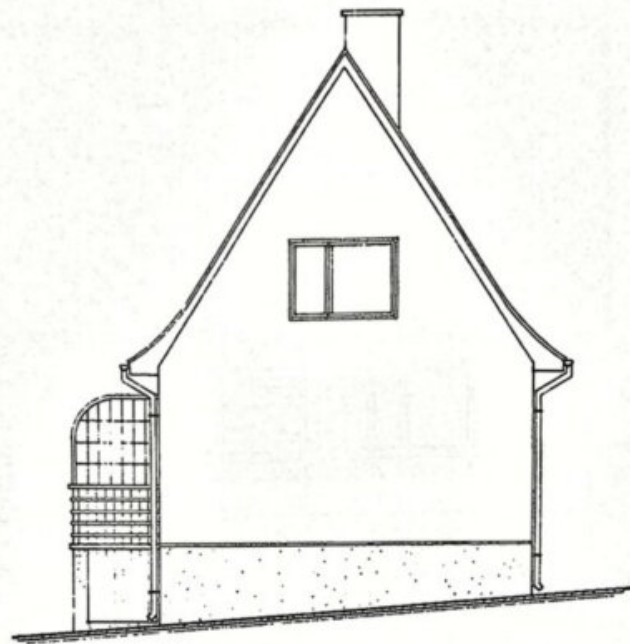


WESTANSICHT

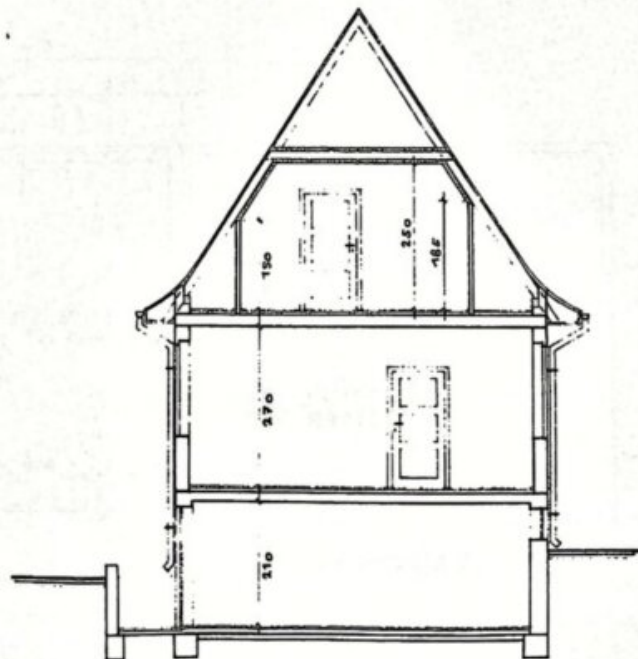


ERDGESCHOSS





NORDANSICHT

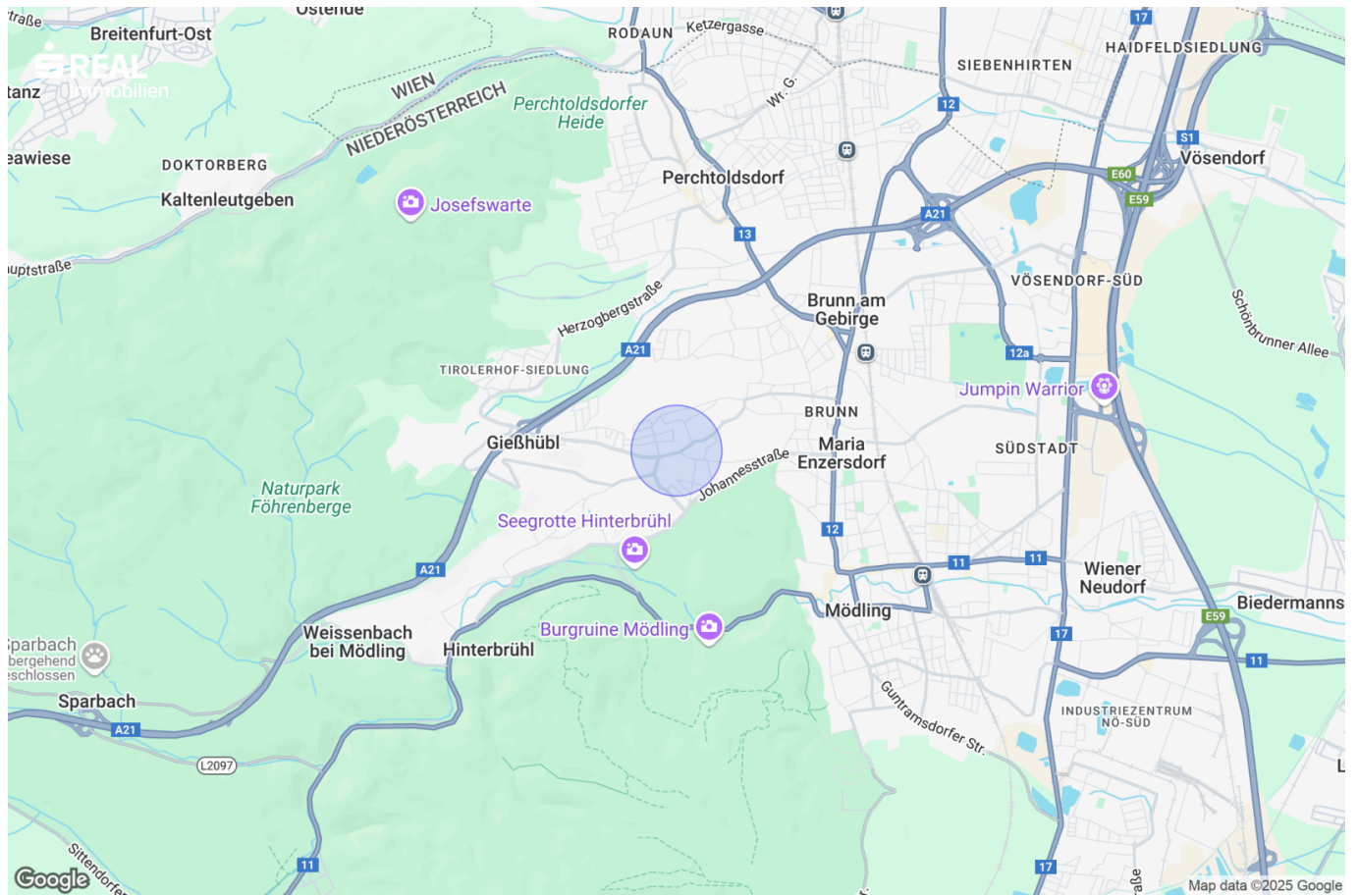


SCHNITT A - B











# Objektbeschreibung

## Allgemeine Beschreibung

Zum Verkauf steht ein etwa 1020 m<sup>2</sup> großes Grundstück bestehend aus zwei Parzellen mit einem um etwa **1930 errichteten Landhaus** mit verträumtem Garten in traumhafter Aussichtslage im süd-westlich von Wien gelegenen Weinbauort Maria Enzersdorf.

Das Haus wurde im Jahr **2007 umfassend saniert** und bietet Wohn- und Wirtschaftsräume auf 3 Geschoßen sowie eine schöne, Richtung Osten ausgerichtete, neu errichtete Terrasse. Im KG befindet sich auch eine kleine Garage.

Von der Terrasse und vom Garten mit **eigenem Brunnen** aus hat man einen schönen, unverbaubaren Blick auf die **Burg Liechtenstein**.

Das Haus und Grundstück bieten entsprechendes Ausbaupotential. Der Abgeber stellt unter anderem auf Wunsch auch eine Neubaustudie und Pläne für die Möglichkeit ein 2. Haus am Grundstück zu errichten zur Verfügung. Es besteht eine Verbaubarkeit von **25%**.

Der am Grundstück befindliche Brunnen kann laut Rücksprache mit der Baubehörde auch verschlossen bzw. überbaut werden.

## Raumaufteilung

**EG:** Diele, Veranda, begehbare Garderobe, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Toilette.

**OG:** Schlafzimmer mit Balkon, Arbeitszimmer, Bad mit WC

**KG:** Kellerstüberl, Lagerraum, Waschküche, Garage

## Ausstattung

- 2-fach Isolierglas-Fenster und Terrassentüre im Wohnzimmer. Roto Dachflächenfenster.
- Küchezeile inklusive diversen Geräten sowie Gasherd.
- Gastherme für Heizung und Warmwasseraufbereitung über einen Raumthermostat regelbar.
- Telekabelanschluss, moderne Elektroanlage
- Holzterrasse mit Blick zur Burg Liechtenstein
- Zugangswege Terrassen und Stiegen mit schönem Naturstein.
- Bewässerungssystem

## Garage/ Stellplatz

Das Objekt verfügt über einen Garagenstellplatz (nicht SUV geeignet), sowie einen Autoabstellplatz vor der Garage. Es kann gegebenenfalls auch eine neue Einfahrt und



(Doppel-)Garage am anderen Ende des Grundstücks errichtet werden (die genehmigte Einfahrtsbreite beträgt 6 Meter)

### **Garten**

Der Garten wurde mit sehr schön angelegten und bepflanzten Grünflächen mit automatischer Bewässerungsanlage und Beleuchtung versehen. Es befinden sich diverse Obstbäume am Grundstück.

### **Lage**

Die Lage der Immobilie könnte nicht besser sein. In absoluter Grünruhelage in einer ruhigen Strasse mit herrlichem Blick auf die Burg Liechtenstein gelegen, bietet die Liegenschaft neben ausgedehnten Wanderwegen auf denen man die zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten des Fürsten von Liechtenstein - Burg, Hussaren-Tempel, Schwarzer Turm, Burg Mödling - entdecken kann, fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Mit dem Auto erreicht man in 1 Minute die Hinterbrühl, in 3 Minuten die Altstadt von Mödling sowie diverse Nahversorgungsmöglichkeiten und in 5-6 Minuten den Bahnhof Mödling. In etwa 5 Gehminuten erreicht man auch eine Busstation der Linie 11 nach Mödling. Die A21, A1 und die SCS sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Auf ein persönliches und wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m



Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap