

BRING MICH ZUM STRAHLEN! Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und besonderem Flair!



Haus- und Hofansicht

Objektnummer: 2699_1568

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	161,80 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 210,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,81
Kaufpreis:	199.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

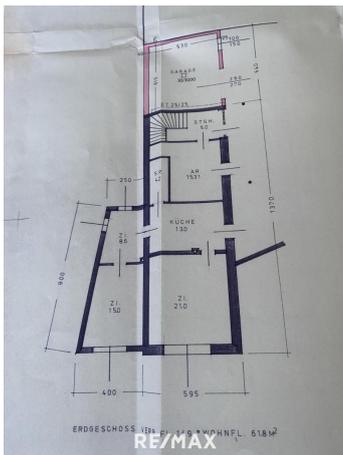
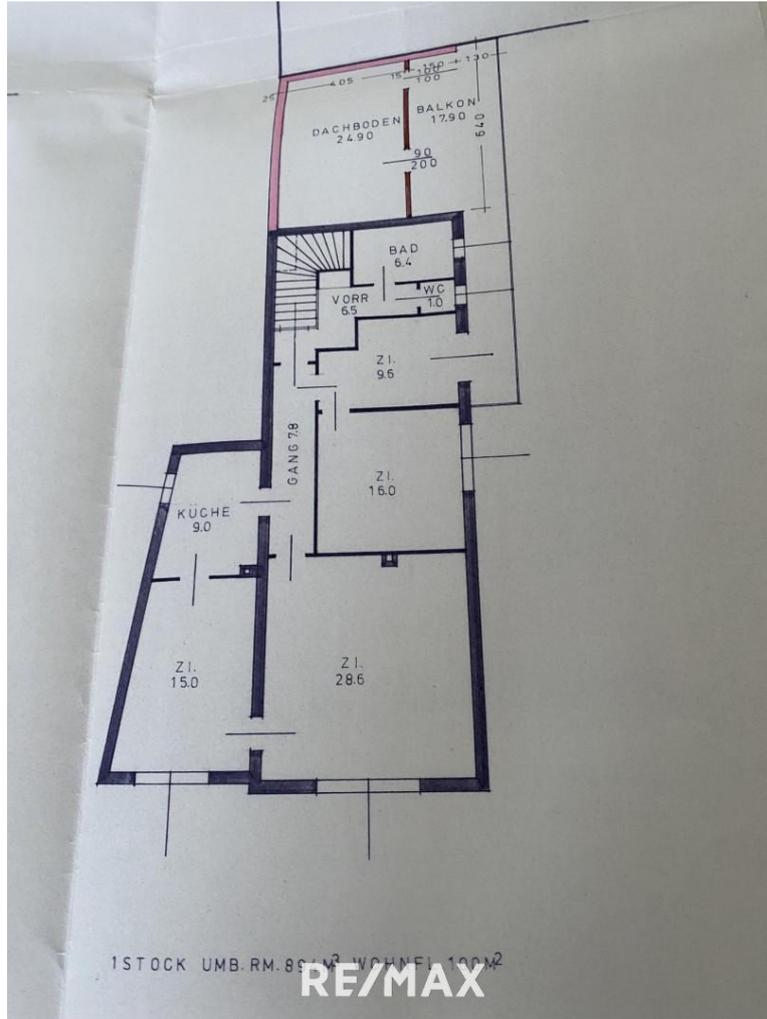


Karl Peterseil

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2











Objektbeschreibung

OPEN-HOUSE am 30.05.2025 14:00 - 18:00 (um telefonische Voranmeldung oder Terminreservierung unter k.peterseil@remax-welcome.at wird gebeten)

Hier gehts zum 360° Rundgang: [HIER KLICKEN](#)

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen diese Liegenschaft mit vielen Möglichkeiten zu Ihrer persönlichen Gestaltung!

FAST FACTS

- Wohnfläche ca. 161m²
- 7 Zimmer
- Grundstücksfläche ca. 679m²
- Besondere Lage mit schöner Aussicht
- Großes Entwicklungspotential

KURZBESCHREIBUNG

In Ruhelage und mit schöner Aussicht in Enzesfeld-Lindabrunn wird dieses sanierungsbedürftige Wohnhaus mit zwei separaten Wohneinheiten zum Verkauf angeboten. Das große Wohnhaus wurde Ende der 70er-Jahre aufgestockt, sodass es jetzt eine Wohneinheit im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss gibt. Das obere Stockwerk wurde bis vor kurzem bewohnt, und weist eine Größe von ca. 100m² auf. Die Wohnung im Erdgeschoss ist kleiner, bietet jedoch mit ca. 62m² auch ausreichend Platz. Zwei Garagen, ein Nebengebäude und ein Holzschuppen erweitern das Platzangebot dieser Immobilie. Zusätzlich befindet sich im hinteren Teil des Hauses ein kleiner Erdkeller.

LAGE UND UMGEBUNG

Enzesfeld-Lindabrunn liegt an der Triesting und bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Das nahegelegene Symposionsgelände Lindabrunn mit seinem Steinskulpturen-Park ist ein beliebtes Ausflugsziel und bietet fantastische Ausblicke. Für Radfahrer und Wanderer stehen mehrere Mountainbike-Strecken sowie der Hohe-Wand- und der Triesting-Gölsental-Radweg zur Verfügung.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus. Buslinien des Verkehrsverbundes Ost-Region (VOR) verbinden Enzesfeld-Lindabrunn mit umliegenden Gemeinden wie Leobersdorf, Berndorf und Wiener Neustadt. Die Nähe zur Triestingtalbahn ermöglicht zudem eine bequeme Anbindung an das Bahnnetz.

DIE IMMOBILIE

Die kleinere Wohneinheit im Erdgeschoß mit ca. 62m² besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Speise und einem großen Abstellraum, während der Wohnraum im Obergeschoß mit ca. 100m², 4 Zimmer, Küche, Bad und ein separates WC aufweist.

Zusätzlich befindet sich in diesem Gebäude noch eine Garage von der Sie auch in den

Heizraum mit Ölheizung kommen. Über der Garage, erreichbar über den Balkon, liegt noch ein großer Dachbodenraum. Auf dem ca. 679m² großen Grundstück und steht auch ein kleines Nebengebäude mit einem Wohnraum und einer Waschküche, einer Garage und einem großen Holzschuppen. Im hinteren Teil des Grundstücks ist ein kleiner Gartenbereich, von dem aus Sie über einige Stufen den Erdkeller begehen können.

Fußläufig gut erreichbar ist ein Autobus Richtung Bahnhof Enzesfeld, Einkaufsmöglichkeiten bieten Ihnen ein Nahversorger, sowie ADEG und Billa. Im Ort gibt es eine Volksschule, drei Kindergärten, und die Mittelschule ist in der Nachbargemeinde Hirtenberg.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Laut Flächenwidmungsplan gelten:

- Bauklasse I,II
- geschlossene Bauweise
- 75% verbaubare Fläche

RECHTLICHES

In Entsprechung der gesetzlichen Vorschriften, des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage nur mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail-Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften:

Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme (E-Mail-Anfrage über Plattform) ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme210.9
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Hei F

zwärmebe
darf:
Faktor Ges2.81
amtenergie
effizienz:
Klasse E
Faktor Ges
amtenergie
effizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!