



Inserat ID: 55867

erstellt am : 19.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599000€

Straße:

2202 Enzersfeld im Weinviertel

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 216m²

Grundfläche: 759m²

Kontaktinformationen:

Jan Stadlmaier

Tel:

office@comedio.at

**++NEU++ 6?Zimmer Wellnesstraum in 2202
Enzersfeld, solarbeheiztes Indoorpool, Sauna,etc..
Großfamilieneignung mit Energieverbrauchswerten im
grünen Bereich. 8 Autominuten zur Stadtgrenze Wien.
Staufreie Autoverbindung nach Wien.**



Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Haus in 2202 Enzersfeld. 8 Autominuten zur Stadtgrenze von Wien (Stammersdorf).

Das Haus eignet sich ideal für eine kinderreiche Familie, als auch für eine Großfamilie. Aber auch die Kombination Firma/Büro und Wohnen ist gut realisierbar.

Das Obergeschoß, als auch den fußbodenbeheizten Wohnkeller erreichen Sie über die Diele/den Vorraum. Ideal für das Zusammenleben von 2 Generationen, bzw. die Trennung von Firma und Privatleben.

Im Wohnkeller befindet sich eine Sauna mit Ruhebereich, ein Solarium, ein Partyraum, ein Billardraum mit Billardtisch und eine Werkstätte samt den Technikräumen des Hauses (Heizung, Pool, etc.).

Das Haus, die Indoorpoolhalle, als auch der Wohnkeller, wird über eine Fußbodenheizung (Gas) beheizt.

Eine Solaranlage beheizt das Pool und unterstützt die Warmwasseraufbereitung des Hauses.

Das Haus hat Energieverbrauchswerte im grünen Bereich, gekoppelt mit der Warmwasseraufbereitung durch die Solaranlage, dürfen sie mit vernünftigen Verbrauchsbetriebskosten rechnen.

Auch die Hausverbrauchskosten (Gas, Strom) samt Gemeindegebühren und die Versicherungen bewegen sich im Bereich von ?300,- monatlich.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß (ca. 100m²)

Vorraum/Diele (ca. 14m²) mit einem Abstellraum (ca. 2,6m²) und dem Zugang zum Obergeschoß, dem Wohnkeller und zur Garage.

WC mit Waschbecken (ca. 2m²)

Küche mit Essplatz im Erker (ca. 20m²)

Wohnzimmer (ca. 34m²) mit Zugang zum Pool und Ausgang zur Terrasse (ca. 59m²)

Poolhalle (ca. 47m²) mit Indoorpool (ca. 28m²)

Schlafzimmer (ca. 11m²) mit begehbarem Schrank (ca. 5m²)

Badezimmer mit Badewanne und Dusche (ca. 8m²)

Garage (ca. 43m²) zzgl. 2 Autoabstellplätze vor der Garage

Obergeschoß (ca. 77m²)

Bad mit Dusche (ca. 4m²)

WC (ca. 2m²)

4 Zimmer (gesamt ca. 63m²) 1 Zimmer gut zu einer WOHNKÜCHE umfunktionierbar.

Terrasse/Loggia (ca. 22m²). Am Flachdach daneben befindet sich auch die Solaranlage mit 12 Stück Sonnenkollektoren)

Dachboden (unausgebaut über der Garage, mit 43m²)

Wohnkeller mit Werkstatt und Heizraum (ca. 126m²)

Abstellraum (ca. 5,4m²)

Werkstätte mit angeschlossenen Technikraum fürs Pool und der Hausheizungsanlage (ca. 31m²)

Sauna mit Schwalldusche, Ruhebereich, Solarium und Wendeltreppe zum Pool (ca. 25m²),

Billardraum (ca. 26m²) und Partyraum/Stüberl (ca. 18m²)

Waschküche (ca. 12m²). Mit Wäschefallrohr vom OG

Anschlüsse für ein WC im Wohnkeller vorhanden.

Ausstattung:

Beheizt wird das ganze Haus mittels Fußbodenheizung (Gas).
Die Solaranlage beheizt das Pool und unterstützt die Warmwasseraufbereitung.
Das gesamte Haus verfügt über Außenjalousien (außer der Poolraum). Die Außenjalousien beim Wohnzimmer und der Küche sind elektrifiziert.
Auf jeder Ebene verfügt das Haus über eine schöne Terrasse.
Der Pool mit den Innenmaßen 8 x 3,5m verfügt über eine Gegenstromanlage.
Vom OG gibt es einen Wäscheschacht in die Waschküche.

Highlights:

Die staufreie Möglichkeit in wenigen Autominuten in Wien zu sein.
Raus aus dem solarbeheizten Pool und in wenigen Autominuten in Wien. Das ist Lebensqualität.
In dem großzügigen Haus haben Sie unzählige Nutzungsmöglichkeiten, in einem Ort, wo es noch Gasthäuser und Fleischhauer gibt. Und natürlich gemütliche Heurige. Freizeitfeeling und doch zu Hause.

Zustand:

Das Haus ist 1997 errichtet worden.
Dementsprechend sind Adaptierungsarbeiten zu tätigen.
Im Haus befinden sich noch ein paar Möbel. Das Haus kann aber auch völlig geräumt übernommen werden.

Lage:

Enzersfeld und seine Umgebung bieten eine gute Infrastruktur.
Im Ort befinden sich 2 Fleischhauer, 1 Kaufhaus, 2 Gasthäuser, 1 Restaurant und zahlreiche Heurigen in den Kellergassen und im Ort.
Volksschule und Kindergarten (550m) sind ohne Straßenquerung zu Fuß erreichbar.
Höhere Schulen, HAK, HASCH, Gymnasium in Korneuburg, Wolkersdorf und Wien 21.
Genauere Informationen sind dem Lageplan zu entnehmen!

Verkehrsanbindung:

Die Wiener Stadtgrenze erreicht man mit dem Auto in 8 Minuten (5,9 km), den Bahnhof Korneuburg in 12 Minuten (8,6 km), Bahnhof Wolkersdorf 12 Minuten (8,8 km) und den Bahnhof Floridsdorf in 23 Minuten (14 km).

Die Autobahn S1, Abfahrt Hagenbrunn, ist 3 Minuten (2 km) entfernt.

Busse verkehren stündlich zum Bahnhof Floridsdorf (U-Bahn, S-Bahn), Bahnhof Korneuburg (S-Bahn) und Bahnhof Wolkersdorf (S-Bahn).

Preis:

Der Preis für das Haus beträgt EURO 599.000,-

Die monatlichen Betriebskosten (Gemeinde, Versicherung samt Energieverbrauch (Gas, Strom) betragen in der Vergangenheit so ca. 580,- EUR brutto.

Sollten Sie Fragen haben oder einen persönlichen Beratungstermin wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll. Infrastruktur / Entfernungen
GesundheitArzt

Eckdaten

Grundfläche: 759m²

Wohnfläche: 216m²

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 72m²

Zimmer: 7

Bäder: 2

Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

Kontaktinformationen

Vorname: Jan

Nachname: Stadlmaier

E-Mail: office@comedio.at