



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 220893

erstellt am : 29.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2650€

Straße:

2551 Enzesfeld-Lindabrunn

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Michael Fath

Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

Wohnfläche: 220m²

Grundfläche: 849m²

Hochwertiges Niedrigenergie Ein-/Zweifamilienhaus in Enzesfeld: sonnige Grünruhelage ? moderne Ausstattung



Zum Haus

Zur Vermietung gelangt ein hochwertig saniertes Ein-/Zweifamilienhaus in absoluter Grünruhelage einer Wohnstraße in Enzesfeld (Bezirk Baden). Die Immobilie vereint moderne Energieeffizienz, großzügige 220m² Wohnnutzfläche, 8 Zimmer, 3 Bäder/WCs sowie ein ca. 850m² sonniges Grundstück mit charmantem Gartenhaus.

Ein ideales Zuhause für Großfamilien, Generationenwohnen, Homeoffice, Selbständige, Ärzte und Therapeuten oder für jene, die Wohnen und Arbeiten komfortabel verbinden möchten.

Ausstattung ? Hochwertig, modern && energieeffizient

- ? Niedrigenergiehaus, Energieklasse B
- ? Fußbodenheizung in allen Räumen (jeweils separat regelbar)
- ? Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen
- ? Hochwertige Parkettböden (Eiche, matt versiegelt)
- ? Luxuriöse Einbauküche mit Siemens-Geräten
- ? Großformatige italienische Feinsteinzeugfliesen in Vorräumen && Nassräumen
- ? Hochwertige Sanitärausstattung (Laufen, Hansgrohe)
- ? Massivholz-Innentüren in Weißlack/Klarglas
- ? Vaillant-Brennwerttechnik
- ? Tageslicht im gesamten Untergeschoß ? selten in dieser Form!

Raumaufteilung && Wohngefühl

Erdgeschoß ? Licht && Großzügigkeit

- ? Überdachter Eingang, heller Windfang und großzügiger Vorraum
- ? Über 40?m² großer Wohnsalon mit offener Küche, Essbereich und Wohnzone
- ? Großzügige Süd- und Westverglasung für ein sonniges Ambiente
- ? Direktzugang auf die südseitige Terrasse und den uneinsehbaren Garten
- ? Modernes Bad mit Dusche und WC
- ? Praktischer Abstellraum
- ? Handgefertigte Eichenholztreppe zu den oberen und unteren Ebenen

Obergeschoß ? Rückzugsorte mit Weitblick

- ? Insgesamt 4 Schlafzimmer, davon:
- ? zwei Zimmer mit je 17?m² und Zugang zum Westbalkon mit Schneebergblick
- ? ein Zimmer mit 15?m²
- ? ein weiteres mit 10?m²
- ? Großzügiges Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und wunderschönem Südblick

Untergeschoß ? Wohnen, Arbeiten oder eigene Einheit (mit Außenzugang)

? Großzügiges Vorzimmer

- ? Separat begehbarer Wohn-/Bürraum ? perfekt für Homeoffice oder Praxis
- ? Weitere zwei Wohn-/Bürräume (ca. 20?m² && ca. 10?m²)
- ? Großes Badezimmer mit Dusche und WC
- ? Technikraum
- ? Alle Räume mit Tageslichtfenstern über Bodenniveau ? äußerst selten im UG!

Grundstück && Außenbereich ? sonnig, gepflegt && idyllisch

- ? 850m² südseitiges Grundstück mit optimaler Sonnenausrichtung
- ? Neu gestaltete Gartenflächen mit Rollrasen, Rosen, Hortensien, Kirschlorbeerhecke
- ? Obstbaumbestand (Marille, Kirsche, Nuss)
- ? Charmantes Gartenhaus mit Holzterrasse
- ? Automatische Bewässerungsanlage & Mähroboter ? minimaler Pflegeaufwand
- ? Wege und Stufen aus hochwertigem Granit
- ? Komplett eingefriedet mit elegantem Aluminium-Zaunsystem, Einfahrtstor & Gegensprechanlage
- ? Zwei PKW-Stellplätze am Grundstück + zusätzliche Parkmöglichkeiten vor dem Haus

Bauweise & Sanierungsqualität

Das Haus wurde ursprünglich in den 1980er Jahren errichtet, jedoch vollständig entkernt und technisch wie optisch neu aufgebaut. Die Liegenschaft entspricht heute einem modernen Neubau im Niedrigenergiestandard ? mit höchstem Fokus auf Qualität, Langlebigkeit und Energieeffizienz.

Lage & Infrastruktur ? Natur & Stadtnähe ideal verbunden

Enzesfeld ist eine familienfreundliche Gemeinde südlich von Wien und bietet perfekte Lebensqualität:

Mobilität:

- ? ÖBB-Haltestelle im Ort
- ? A2 & B17 in wenigen Minuten erreichbar
- ? Schnelle Anbindung nach Baden und Wien

Bildung:

- ? Kindergarten, Volksschule, Schulhort
- ? Montessori-Schule

Nahversorgung:

- ? BILLA, ADEG (auch sonntags geöffnet), Bäckerei, Trafik, Post
- ? Zahlreiche Arztpraxen & Apotheke

Freizeit & Kultur:

- ? Golfplatz, Tennisplätze, Rad- & Wanderwege
- ? Gastronomie, Café, Heurige
- ? Veranstaltungen im Schloss Enzesfeld, Pfarrkirche & Spitalskirche

Besonderheiten

- ? PROVISIONSFREI für den Mieter
- ? Hochwertig saniert ? wie ein Neubau
- ? Sonnige Ruhelage
- ? Perfekte räumliche Flexibilität (Familien, Selbständige, Homeoffice)
- ? Energieeffizient && modern

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Kinder <1.000m
Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <10.000m
Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m
Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m
Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <8.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 849m²

Wohnfläche: 220m²

Zimmer: 8

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 43.6m²

hwbklassse: Bm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2650€

Kaution: 10000€

Nebenkosten: 150€

Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Fath

E-Mail: michael.fath@wertimmobilien.co.at