



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 203098

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 670000€

Straße:

2551 Enzesfeld-Lindabrunn

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 122m²

Nutzfläche: 177m²

Grundfläche: 2061m²

Traumgrund neben dem Wald mit sanierungsbedürftigem Althausbestand



Sanierungsbedürftiges Althaus in Waldrandlage

Am Ende einer Wohnsiedlung, unmittelbar neben dem Wald, befindet sich diese Liegenschaft mit Altbestand in ruhiger und naturnaher Lage von Enzesfeld-Lindabrunn. Eine Rarität in Bezug auf Lage - direkt angrenzend an den Wald und somit ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder kreative Bauherren mit Vision.

Das 2061 m² große Grundstück bietet eine interessante und vielseitig nutzbare Struktur: Ein

großzügiger, ebener Bereich schafft optimale Voraussetzungen für Gartenflächen, Spielflächen oder eine mögliche Neubebauung. Ergänzend dazu verfügt die Liegenschaft über einen ansteigenden Geländeteil in Form eines kleinen Hügels, der dem Grundstück eine besondere räumliche Qualität verleiht und attraktive Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet ? etwa für Terrassierungen oder einen erhöhten Ruhebereich mit Blick ins Grüne. Direkt angrenzend beginnt der Wald, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre sowie ein naturnahes Wohngefühl gewährleistet sind. Das Grundstück wurde bereits vermessen und ist im Grenzkataster eingetragen.

Auf dem Grundstück steht ein älteres Einfamilienhaus, erbaut ca. 1900 mit einer Wohnfläche von rund 122 m² auf einer Ebene. Das Haus ist nicht unterkellert. Man betritt das Gebäude über einen geräumigen Vorraum, von dem aus das WC begehbar ist. Weiter gelangt man über ein Esszimmer in die dahinter liegende Küche und das Badezimmer. Vom Esszimmer aus ist das Wohnzimmer begehbar. Hinter dem Wohnraum liegen 3 weitere Zimmer (alle Durchgangszimmer). Das Haus kann auch von der Rückseite über einen langen Gang, der nachträglich dazugebaut wurde, betreten werden. Über einem Teil des Hauses ist ein Rohdachboden begehbar. Beheizt wird das Haus über eine Holz-Zentralheizung und Infrarotpaneelen.

Das Gebäude ist renovierungsbedürftig und befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Es eignet sich daher ideal für handwerklich versierte Käufer bzw. einen möglichen Neubau. Es wird darauf hingewiesen, dass in Enzesfeld-Lindabrunn aufgrund der Bausperre bis 10/26 derzeit nur ein Einfamilienhaus-Neubau möglich ist.

Auf dem Grundstück befindet sich weiters ein Schuppen in Massivbauweise in der Größe von 55,45 m², der als Lager- oder Werkstattfläche genutzt werden kann.

Der Verkauf erfolgt aus einer Verlassenschaft, daher ist der Vertragserrichter (Notariat) vorgegeben (die Kosten dafür betragen 1 % der Kaufsumme zzgl. UST, zzgl. Barauslagen).

Lagebeschreibung: Die Infrastruktur der Marktgemeinde (Gemeindeamt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen/Kinderbetreuung etc.) ist im Ortskern von Enzesfeld-Lindabrunn in etwa 1,5 km erreichbar. Ein weiterer Kindergarten liegt im nahegelegenen Ortsteil. Ein großer Supermarkt befindet sich in einer Entfernung von rund 1,3 km und ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Zu Fuß erreichbar ist ein Wirtshaus, ein Heuriger und ein Café. Eine Bus-haltestelle der regionalen VOR-Linien ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar mit Anschluss an das überregionale Bahnnetz, über Leobersdorf erreicht man alle weiteren Destinationen. Enzesfeld-Lindabrunn überzeugt durch seine naturnahe Umgebung mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ein idealer Wohnsitz, der die Annehmlichkeiten eines Lebens in der Natur mit den Vorzügen der Nähe zur Stadt verbindet!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 2061m²

Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 122m²

Nutzfläche: 177m²

Zimmer: 4.5

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 670000€

Nebenkosten: 123€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at