

**Fußbodenheizung | Sauna | Swimming Pool | Wintergarten  
| Garage | Grünlage**



**Objektnummer: 15562**

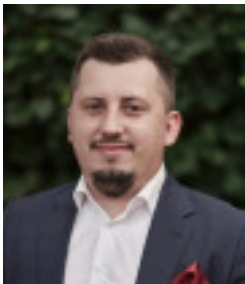
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2431 Enzersdorf an der Fischa
<b>Wohnfläche:</b>	91,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	545,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	13,60 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



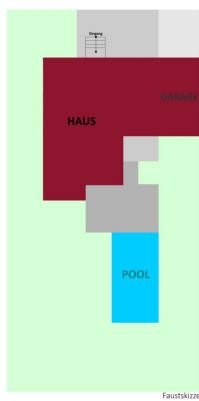
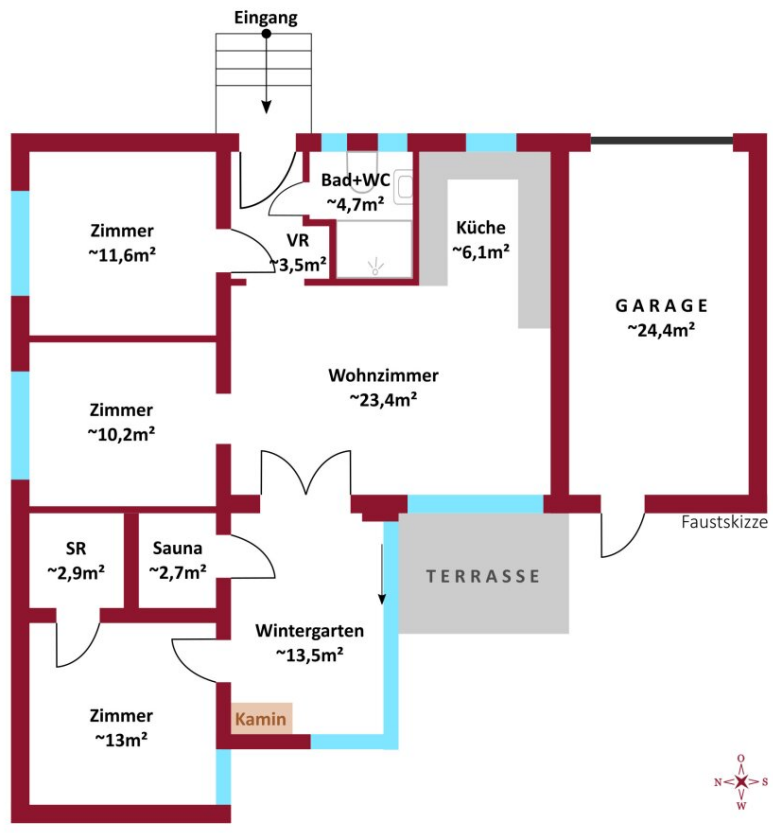
### Alexandru Filimon

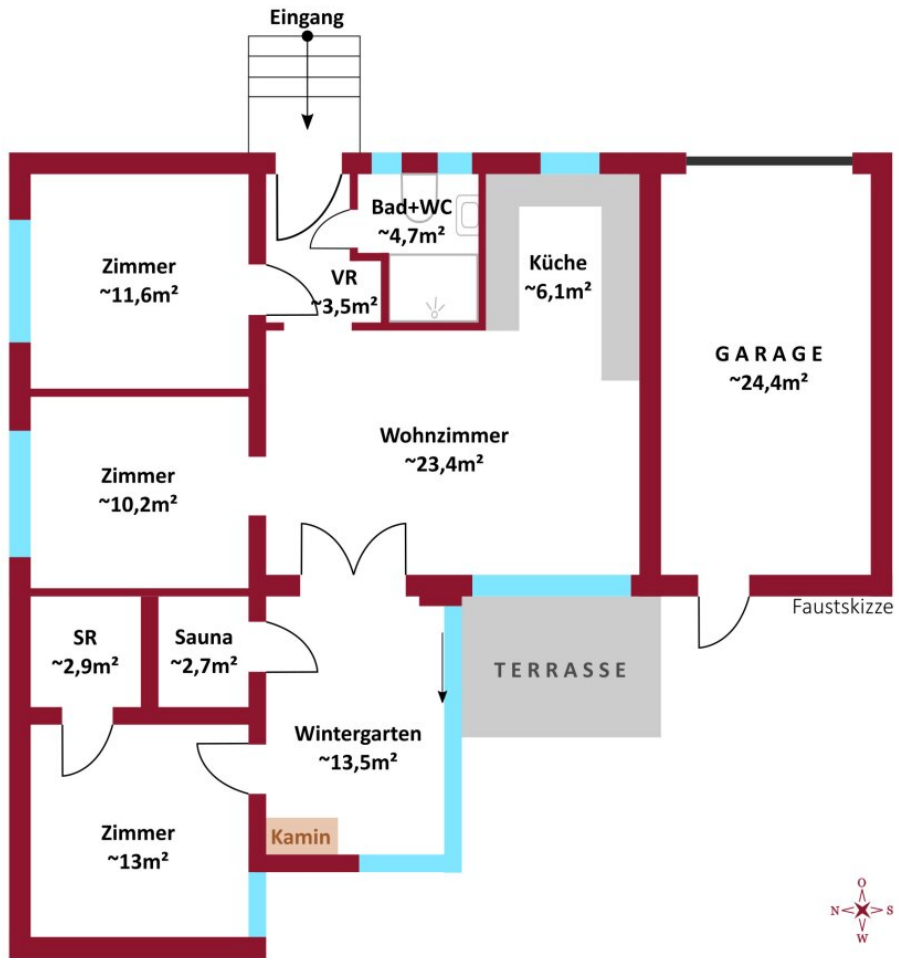
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

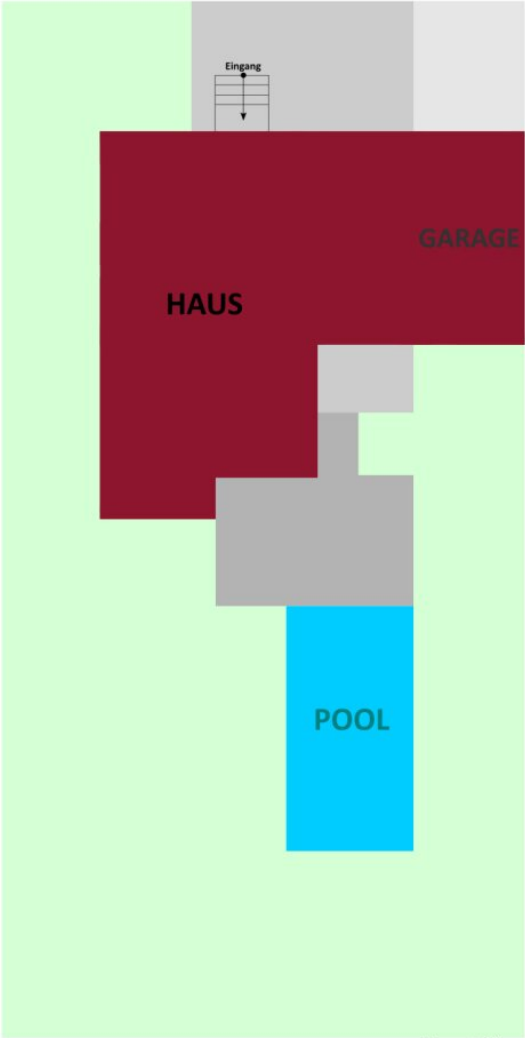
T +43 660 285 0330  
H +43 660 285 0330











Faustskizze



## Objektbeschreibung

### Exklusives Einfamilienhaus – Großzügiger Garten – Perfekte Anbindung - In kurzer Zeit am Flughafen

Diese **hochwertig sanierte Familienresidenz** vereint modernes Wohnen mit exklusiven Annehmlichkeiten. Das Haus wurde **2024 umfassend renoviert**, inklusive **neuer Elektroleitungen und Installation**. Mit einer **offenen Wohnküche**, einem **Wintergarten mit Kamin**, einer **Sauna** sowie einem **Pool mit Überdachung** bietet dieses Haus alles für höchsten Wohnkomfort. Eine **Garage** und großzügige Außenflächen runden das Angebot perfekt ab.

#### Raumaufteilung:

- **Einladender Vorraum** mit ausreichend Platz für Garderobe (ca. 3,5 m<sup>2</sup>)
- **Großzügige Wohnküche** mit moderner **Einbauküche** und hochwertigen **Siemens-Geräten**, inkl. **doppeltürigem Kühlschrank** (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- **Heller Wohnbereich** mit direktem Zugang zur **Terrasse & Garten**
- **Schlafzimmer 1** mit **Dressing/Garderobe** für zusätzlichen Stauraum (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- **Zimmer 2** – vielseitig nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- **Zimmer 3** – ideal für Familien oder Homeoffice (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit **Dusche, Waschbecken und WC** (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- **Wintergarten mit Kamin** – perfekt für gemütliche Abende (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- **Separate Sauna** für entspannte Wellness-Momente (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- **Garage** mit direktem Zugang zum Haus (ca. 24 m<sup>2</sup>)

- **Große Terrasse** mit viel Platz für Erholung und gesellige Abende
- **Privater Garten** – perfekt für Naturgenuss und Freizeit
- **Keller/Technikraum** mit **Waschmaschinenanschluss** und Stauraum (ca. 14 m<sup>2</sup>)

#### **Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:**

- **? 2024 kernsaniert & modernisiert**
- **Pool mit Überdachung**
- **Sauna für Wellness & Entspannung**
- **Wintergarten mit Kamin** für gemütliche Atmosphäre
- **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- **2-fach verglaste Fenster** für optimale Wärmedämmung
- **Echtholzparkett** (ca. 1,4 cm) für ein hochwertiges Wohngefühl
- **Hochwertiger Fliesenbelag**
- **Moderne Einbauküche mit Siemens-Geräten & doppeltürigem Kühlschrank**
- **Garage & zusätzliche Parkmöglichkeiten**



## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich zwei Bushaltestellen, die Ihnen eine schnelle Anbindung an den Flughafen "Wien Schwechat" oder Teile der Stadt Wien ermöglichen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die "Karlsdorf b.Schwadorf Bergzeile" (ca. 300 Meter entfernt) und ist leicht erreichbar, was eine bequeme Anbindung an die nahe gelegene Hauptstadt Wien und andere Teile Österreichs ermöglicht.

**Buslinien - 222 und 272**

**Bahnhof - Götzendorf und Fischamend** (ca. 10 Autominuten)

**Autobahnanschluss:** Die Ost Autobahn A4 ist weniger als 10 km entfernt, was einer Fahrzeit von etwa 10 Minuten entspricht.

## **Einkaufsmöglichkeiten:**

In Bezug auf die Infrastruktur bietet Enzersdorf an der Fischa grundlegende Annehmlichkeiten wie Supermärkte, Geschäfte und Restaurants für den täglichen Bedarf. ADEG (ca. 4 Minuten entfernt)

## **Kindergärten und Schulen:**

Für Familien gibt es in der Umgebung Schulen, Kindergärten und Spielplätze, die den Bedürfnissen von Kindern gerecht werden.

Kindergarten ca. 4 Minuten entfernt

Volksschule ca. 4 Minuten entfernt

## **Freizeit und Erholung:**

Die Umgebung von Enzersdorf an der Fischa bietet auch Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien. Es gibt Wanderwege, Radwege und Picknickplätze, die es den Bewohnern ermöglichen, die Natur zu erkunden und sich aktiv zu betätigen.

## **Kaufpreis:**

**Der Verkaufspreis beläuft sich auf 430.000,-- Euro.**

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <5.000m

Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap