

Ruhiges Familienleben mit stilvollem Gartenambiente



Objektnummer: 8230/107

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Andlersdorf
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	234,25 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	2.373,00 m²
Keller:	125,21 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

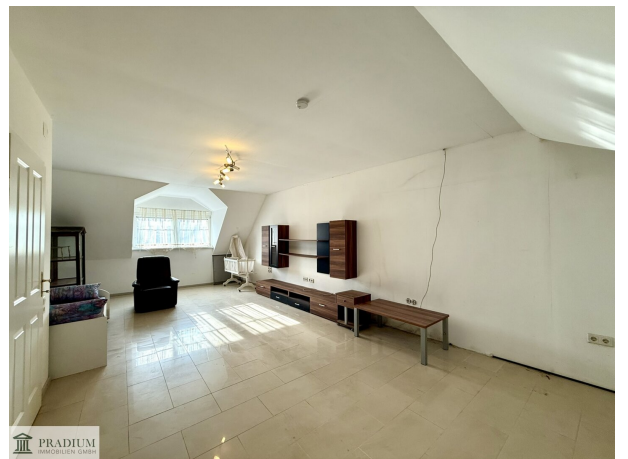
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

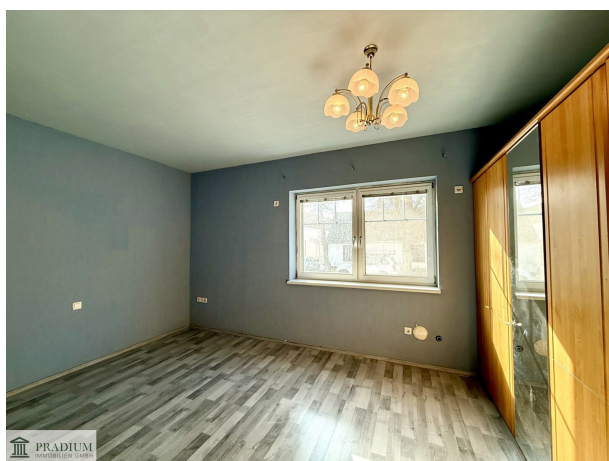


Verena Brabec

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

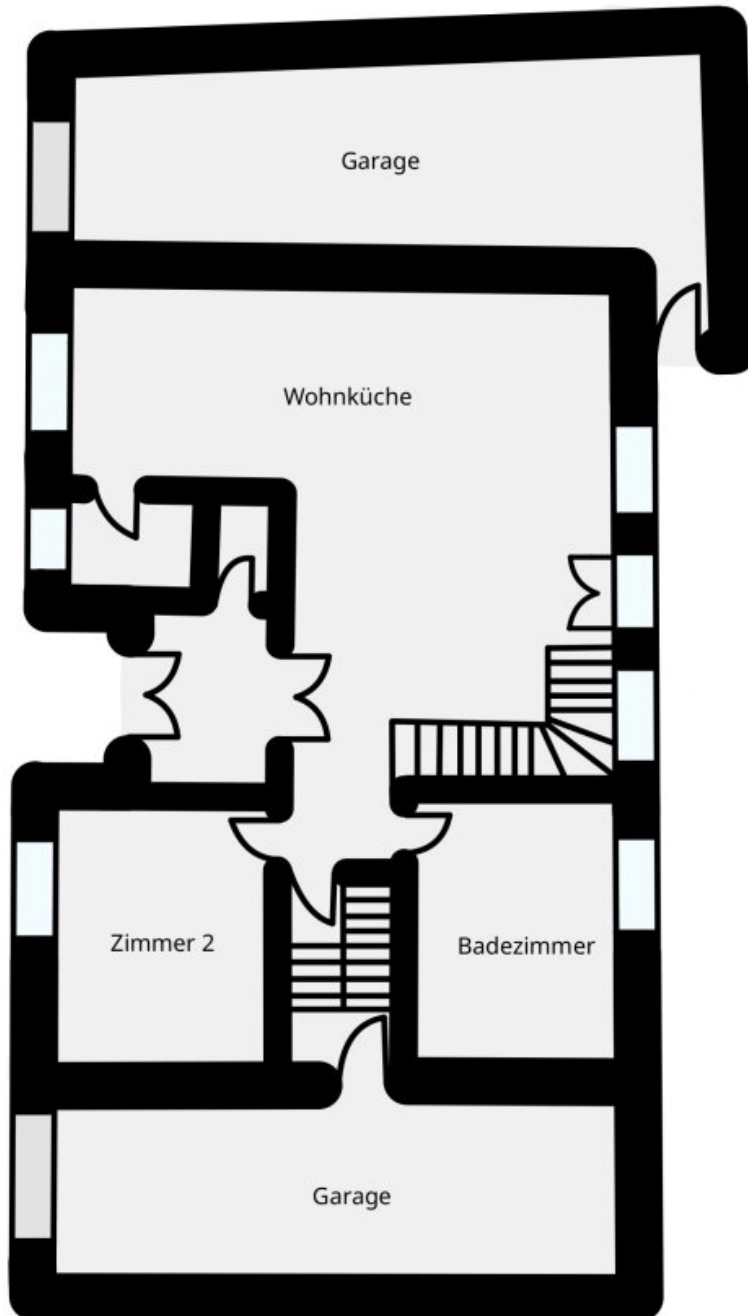




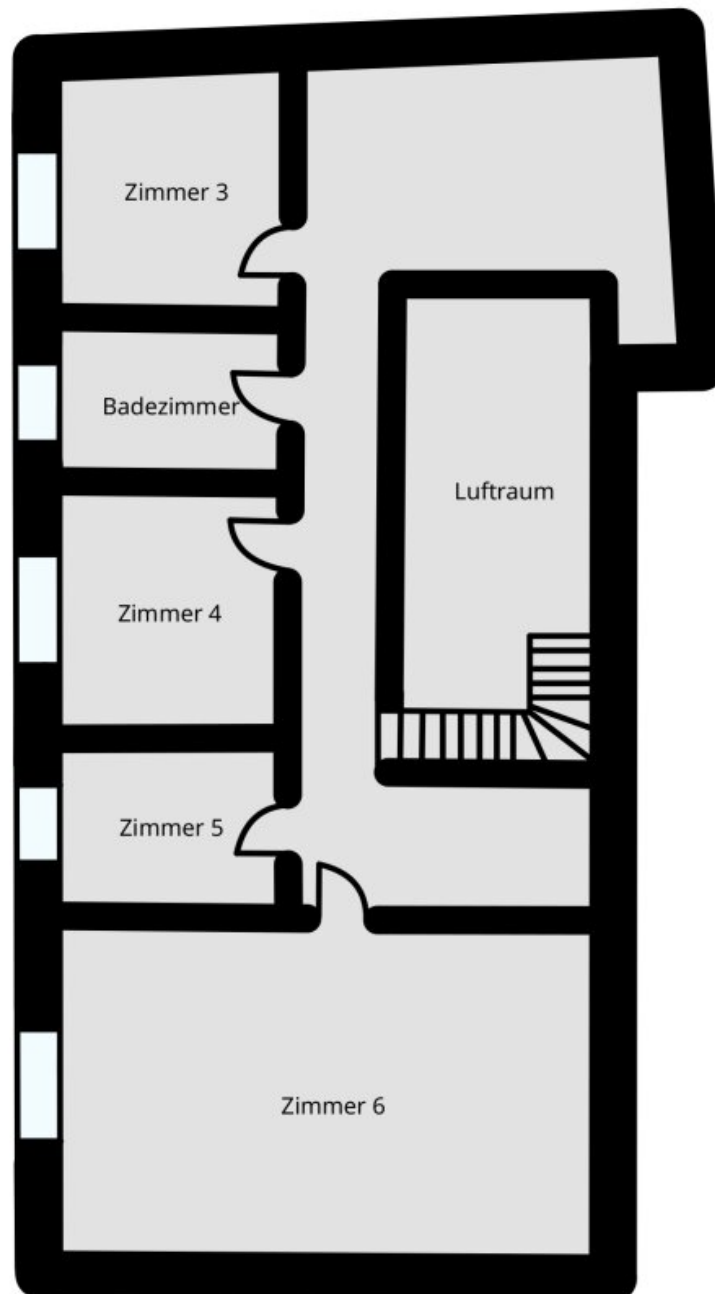




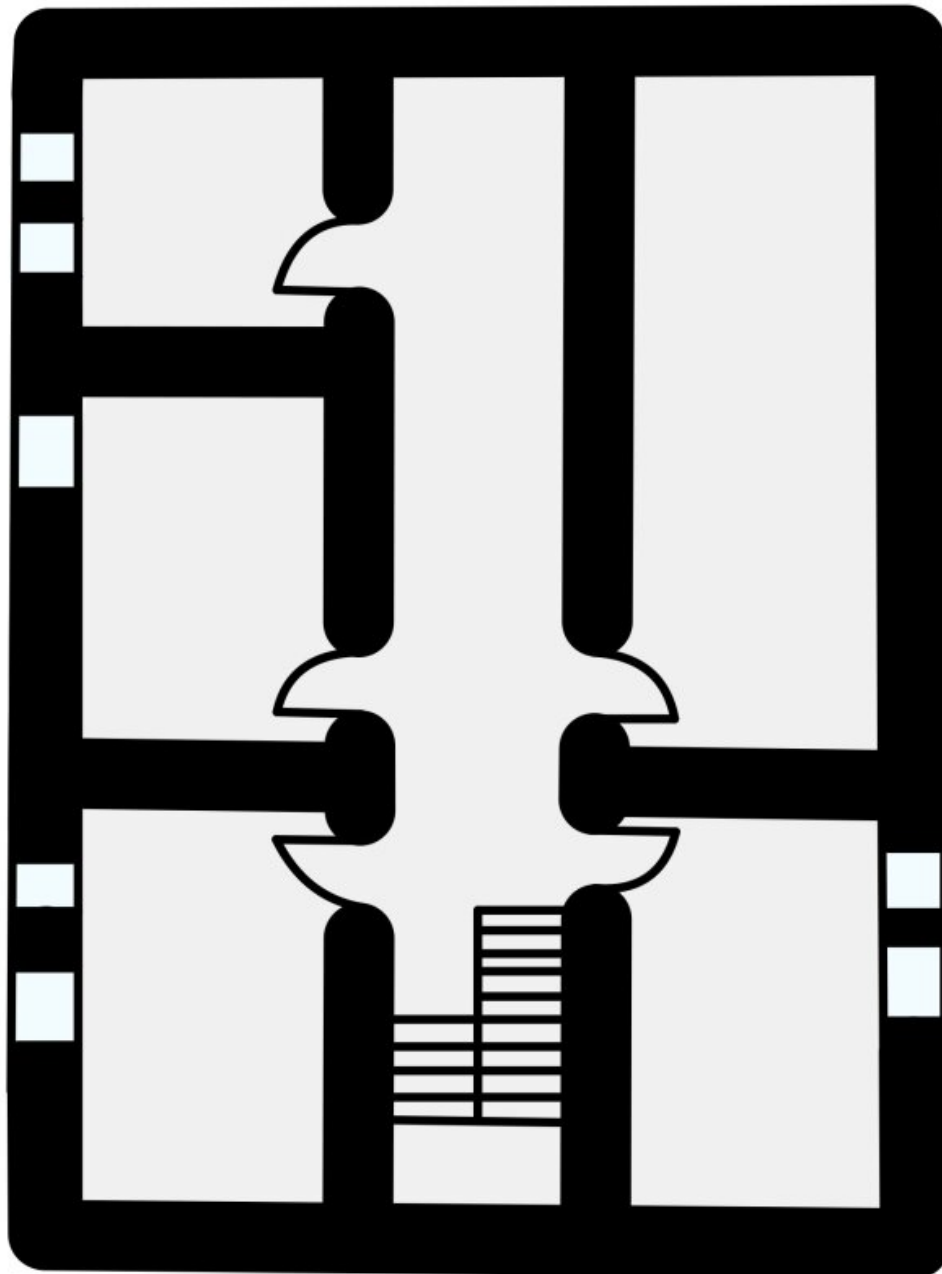
Erdgeschoss



Obergeschoss



Keller



Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit großem Garten in Andlersdorf – Perfekt für Familien!

Dieses stilvolle und geräumige Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Andlersdorf, Niederösterreich, bietet auf 234,25 m² Wohnfläche höchsten Wohnkomfort in ruhiger Lage. Die Kombination aus moderner Ausstattung, großzügigem Platzangebot und der guten Anbindung an die Infrastruktur macht diese Immobilie ideal für Familien, die Wert auf Lebensqualität legen.

Das im Jahr 2010 neu erbaute Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter eine großzügige und lichtdurchflutete Wohnküche, die sich perfekt für gesellige Stunden mit Familie und Freunden eignet. Zwei Badezimmer mit Fenstern sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der große Garten, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Spielbereich für Kinder, als Ruheoase oder für gesellige Grillabende im Sommer.

Der Zustand des Hauses ist gepflegt, es gibt lediglich einige kleinere Arbeiten, die nach individuellem Geschmack angepasst oder erledigt werden können. Darüber hinaus umfasst die Immobilie zwei Nebengebäude: Eines davon wurde zu einer Bar umgestaltet – ein besonderes Highlight für alle, die gerne Gäste empfangen oder eine private Rückzugsmöglichkeit suchen. Das zweite Nebengebäude befindet sich aktuell in der Sanierungsphase, bietet jedoch viel Potenzial zur individuellen Gestaltung – sei es als zusätzlicher Wohnraum, Hobbybereich oder Werkstatt.

Mit seiner großzügigen Wohnfläche, der durchdachten Raumaufteilung und dem weitläufigen Außenbereich stellt dieses Haus eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnahem Leben dar. Die ruhige Lage in Andlersdorf ermöglicht ein entspanntes Wohnen, während die Nähe zur Infrastruktur eine schnelle Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet.

Highlights

- **6 helle, großzügige Zimmer** – Viel Platz für Familie, Homeoffice & Gäste
- **Großer, gepflegter Garten** – Perfekt für Erholung und Freizeit
- **Moderne Einbauküche** – Stilvoll und funktional für gemeinsame Kochabende

- **Zwei Garagen** – Sicherer Stellplatz
- **Zwei komfortable Bäder mit Fenster** – Badewanne und/oder Dusche für maximalen Komfort
- **Fußbodenheizung**
- **Eigene Terrasse** – Sonne & Natur genießen in privater Atmosphäre
- **Zwei zusätzliche Gebäude auf dem Grundstück** – Viel Gestaltungsspielraum für Hobby, Arbeiten oder Wohnen

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Andlersdorf und bietet eine perfekte Balance aus Natur und Stadtnähe. Die nahegelegene Stadtgemeinde Groß Enzersdorf sorgt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten für den täglichen Komfort. Auch die ärztliche Versorgung sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Anbindung & Infrastruktur

- **Busanbindung** – Eine nahegelegene Haltestelle verbindet Sie schnell mit den umliegenden Städten
- **Autonähe** – Gute Erreichbarkeit der Hauptverkehrswege für Pendler
- **Einkaufsmöglichkeiten & Freizeitangebote** – Alles für den täglichen Bedarf in Groß Enzersdorf

Ihr neues Zuhause wartet!

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie dieses Einfamilienhaus mit großem

Garten und zusätzlichem Gestaltungspotenzial zu Ihrem neuen Zuhause! Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Wohnqualität dieser Immobilie.

Kontaktieren Sie uns jetzt!

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! 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 ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <4.000m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.000m

Schule <4.500m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap