

## **Ein- oder Zweifamilienhaus mit großen Nebengebäude in Enzesfeld- Lindabrunn**



**Objektnummer: 731**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	192,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	510.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

18.360,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13











**GRATIS NOTSTROMLÖSUNG**

Jetzt mit dem Vorteilcode **SonneP25.1** in die eigene PV-Anlage von 10hoch4 Photovoltaik investieren und eine gratis Notstromlösung dazubekommen.  
Gültig bis 31.07.2025.

## 10hoch4 Photovoltaik

**Heute investieren, morgen profitieren!**

Ihre eigene Energiequelle auf dem Dach. Erzeugen Sie Ihren Strom selbst – effizient, wirtschaftlich und nachhaltig. Photovoltaik-Anlagen für private Haushalte liegen voll im Trend – und das aus gutem Grund:

- Unabhängigkeit von steigenden Strompreisen
- Langfristige Einsparung bei den Energiekosten
- Wertsteigerung Ihrer Immobilie
- Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende

Nutzen auch Sie jeden Tag die Kraft der Sonne – und machen Sie Ihr Zuhause zukunftssicher!

**Jetzt beraten lassen & Förderungen sichern!**

Wir begleiten Sie von der Planung bis zur Inbetriebnahme – persönlich, transparent und zuverlässig.

T: +43 676 332 30 14  
E: [privatanlagen@10hoch4.at](mailto:privatanlagen@10hoch4.at)  
W: [www.10hoch4.at](http://www.10hoch4.at)



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem 1201m<sup>2</sup> großen Grundstück, erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über ein Nebengebäude, das sich perfekt für gewerbliche Zwecke eignet.

### **Erdgeschoss:**

Im Erdgeschoss betreten Sie den Vorraum, der Ihnen Zugang zu den weiteren Räumen des Hauses bietet. Das tagesbelichtete Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Eine separate Toilette bietet zusätzlichen Komfort. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Das große Wohnzimmer mit Kamin und ein Schlafzimmer im Erdgeschoss runden dieses Angebot ab.

### **Obergeschoss:**

Im Obergeschoss finden Sie einen weiteren Vorraum, ein tagesbelichtetes Badezimmer mit Dusche sowie eine separate Toilette. Die Küche und zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine eigene Wohneinheit. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

### **Keller:**

Der Keller besteht aus vier Räumen, sowie einem Technikraum und einem Heizraum. Hier haben Sie genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

### **Nebengebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:**

Das Nebengebäude mit zirka 61m<sup>2</sup>, ist ein echtes Highlight und besteht aus einem Vorraum, einer Küche und zwei weiteren Räumen sowie zwei Abstellräumen. Mit einem eigenen Stromzähler bietet es zahlreiche Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung, sei es als Büro, Atelier oder für andere kreative Ideen.

Das Grundstück besticht durch einen schönen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Eine Garage mit elektrischem Tor sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Heizung wurde 2014 erneuert.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <10.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap