

Leben im Schlossviertel von Maria Enzersdorf



Objektnummer: 8359/260

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Kaufpreis:	511.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

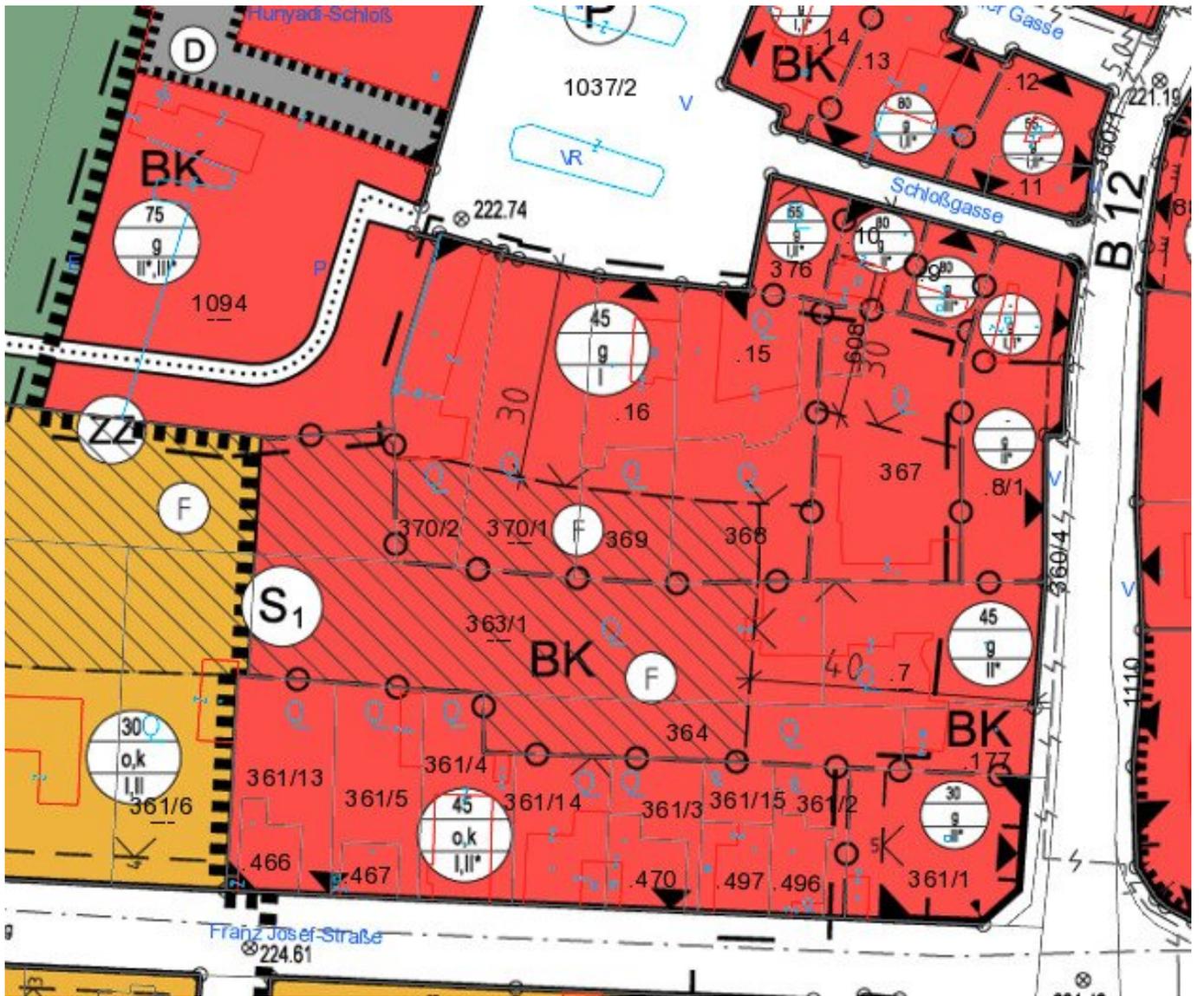
HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

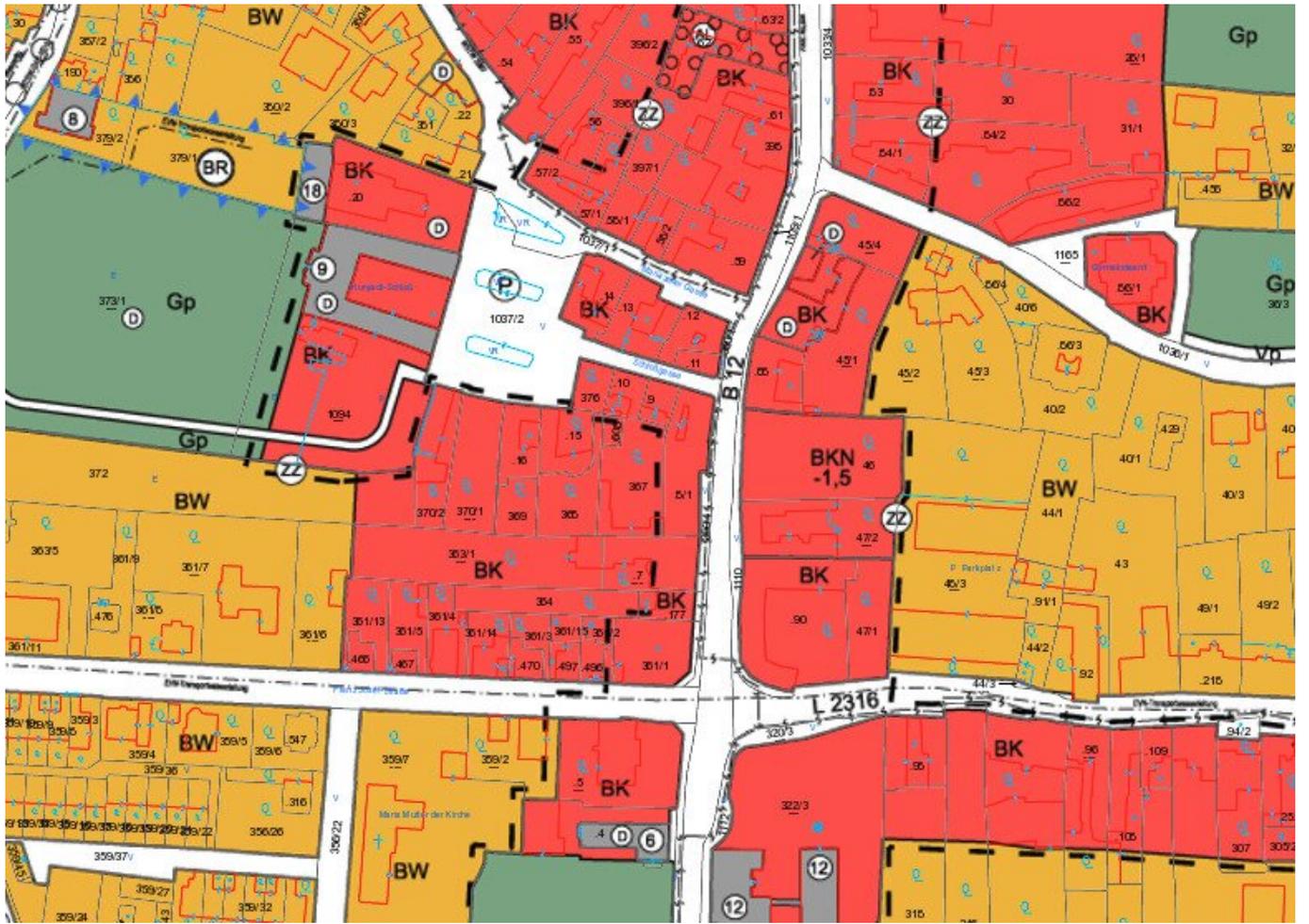
H +43 664 359 6 982

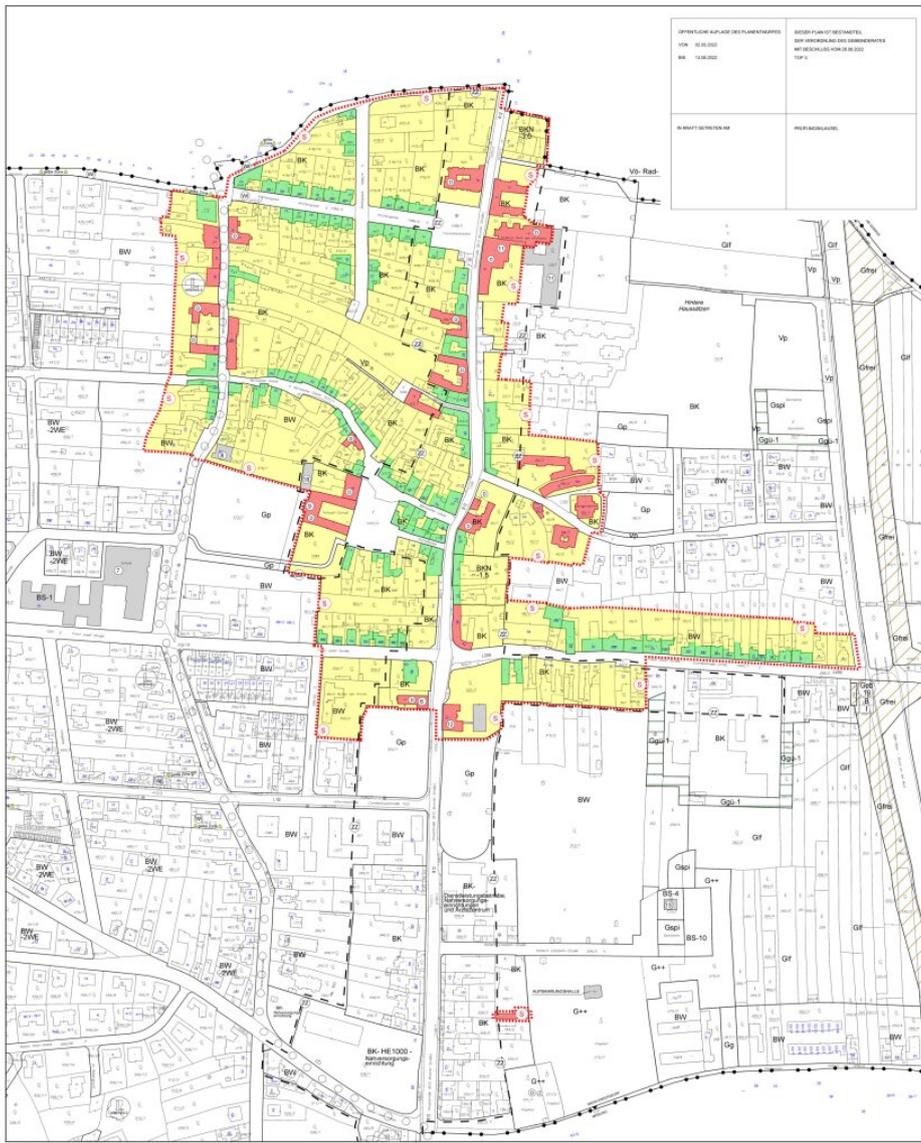
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











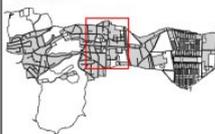
ÖFFENTLICHKEITSPHASE DES PLANENTWURFS
 VOM 01.06.2022
 BIS 15.06.2022

ZWEITE PHASE DES PLANENTWURFS
 DER ANWENDEUNG DES VERBAUDENKENS
 MIT VEREINBARIGEM VOM 28.06.2022
 BIS 01.07.2022

IN ÜBEREINSTIMMUNG MIT
 PROJEKTANLAGE

**BEBAUUNGSPLAN
 DER MARKTGEMEINDE
 MARIA ENZERSDORF**


**PLANDARSTELLUNG ZUR
 "SCHUTZZONE ALTORT MARIA ENZERSDORF"**
 BESTANDTEIL DES PUNKTES 10 "SCHUTZZONE "ALTORT MARIA ENZERSDORF (S1)"
 DER TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ÄNDERUNG - NEUDARSTELLUNG

ÜBERSICHT:


PLAN-GRUNDLAGE:
 DKM 01/2015
 S1 BV

WINDHÄUFIGKEIT IN %:

 Windstärke 23,3%

MASZSTAB:

 M 1 : 2 000

PLANVERFASSER:
 DIPL. ING. KARL SIEGL
Architektur- und Planungsbüro

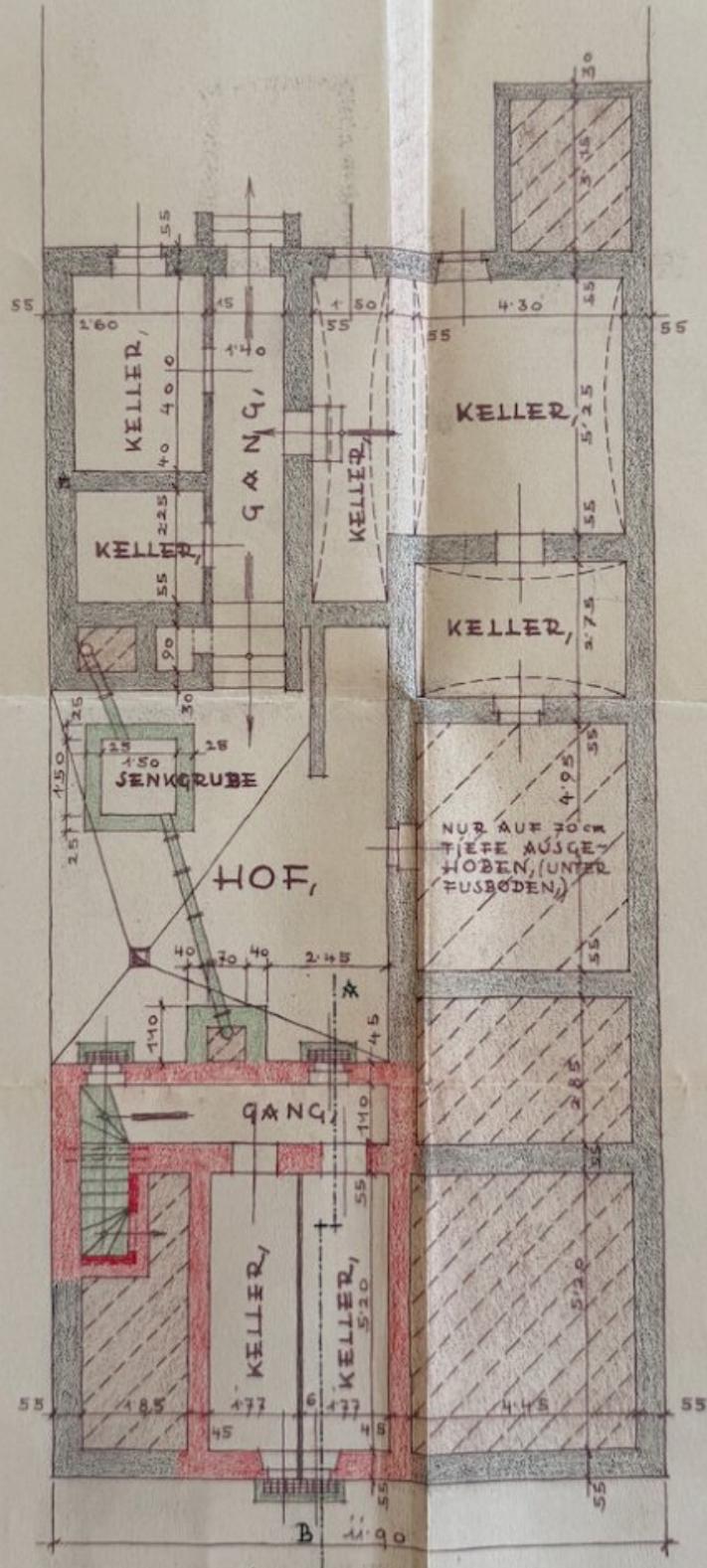
PLANZAHL:
 MENZ - BA 37 - 12380 - SZ - PD
 WIEN, IM JUNI 2022

- LEGENDE**
- - - - - SCHUTZZONENABGRENZUNG
 - SCHUTZWÜRDIGE EINZELOBJEKTE
 - SONSTIGE GEBÄUDE MIT ERHALTENSWERTER BAUSTRUKTUR
 - SONSTIGE GEBÄUDE, GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSTEILE IN DER SCHUTZZONE OHNE BESONDERE SCHUTZBESTIMMUNGEN

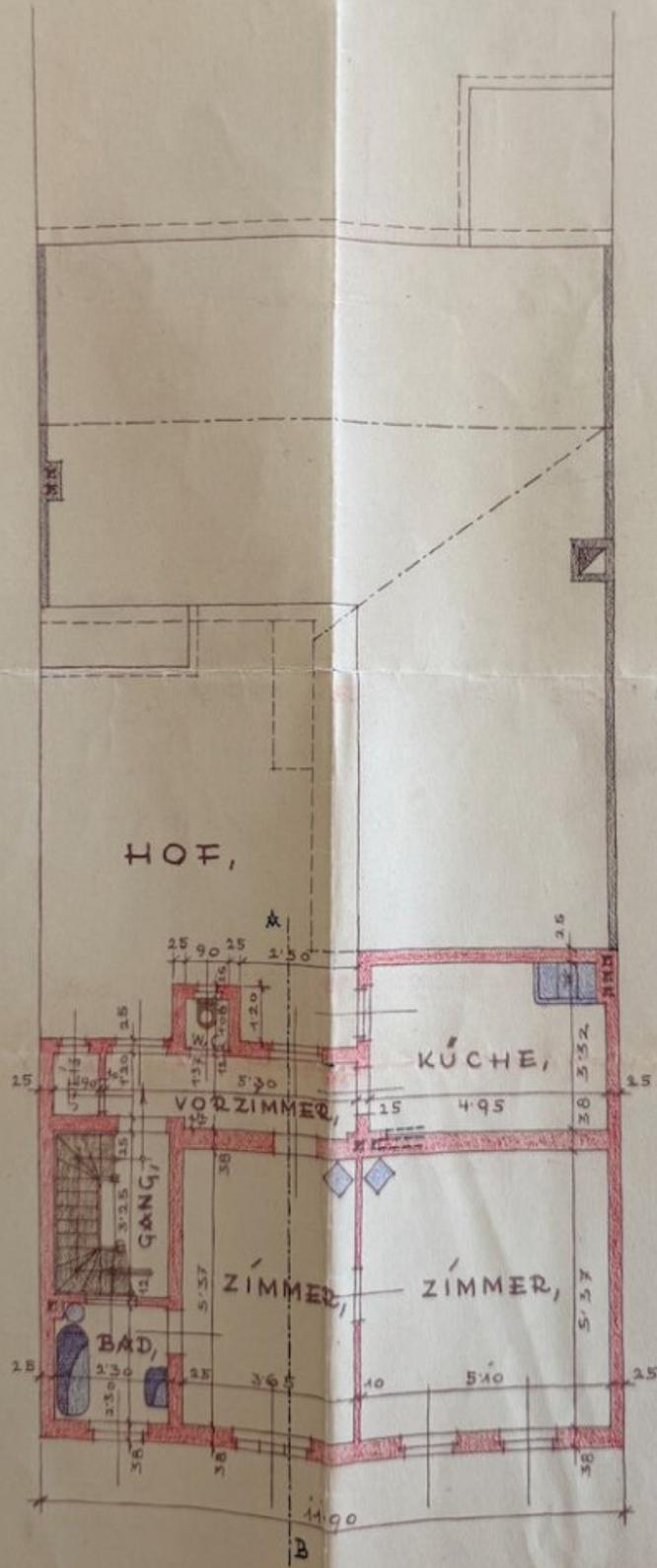
- ÄNDERUNG**
- MENZ - BA 9 - 10629 - SZ - PD - WIEN - IM DEZEMBER 2010
 - MENZ - BA 15 - 10960 - SZ - PD - WIEN - IM JULI 2012
 - MENZ - BA 19 - 10956 - SZ - PD - WIEN - IM JANUAR 2013
 - MENZ - BA 18 - 11318 - SZ - PD - WIEN - IM MÄRZ 2015
 - MENZ - BA 26 - 11963 - SZ - PD - WIEN - IM DEZEMBER 2017
 - MENZ - BA 28 - 11739 - SZ - PD - WIEN - IM APRIL 2019

100% 1:10000 u. jgd. ggr. Standard 07/06/2022 13:47:22 Planungsplan 01/2022

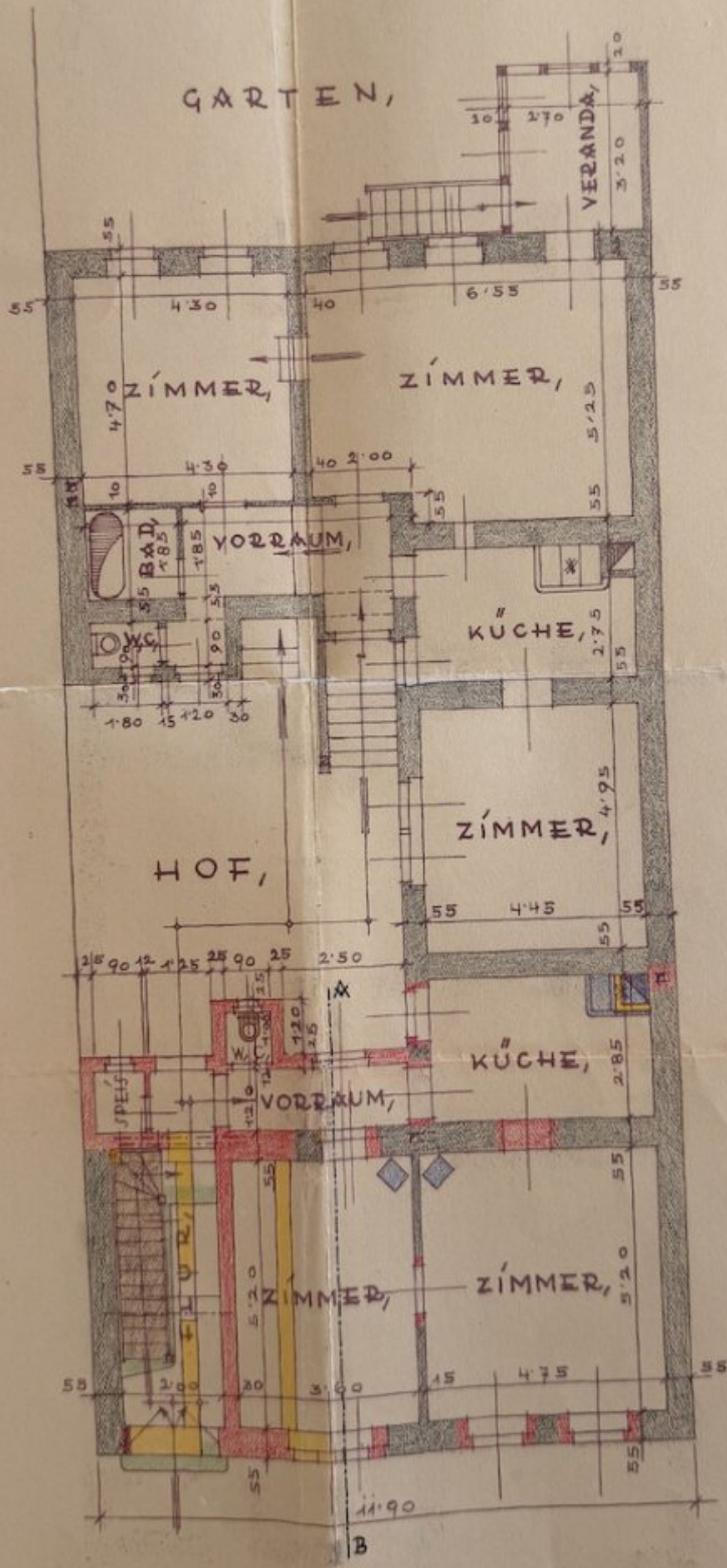
KELLERGEHOSS ;



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS ;



Objektbeschreibung

Objektdetails

- **Objektyp:** Einfamilienhaus
- **Wohnfläche:** ca. 240 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 514 m²
- **Zustand:** Sanierungsbedürftig
- **Lage:** Schlossviertel, Maria Enzersdorf
- **Bebauungsvorschriften:** 45% Bebauungsdichte / geschlossene Bebauung / Bauklasse I
- **Flächenwidmung:** Bauland Kerngebiet
- **Schutzzone:** Ausschließlich die Straßenfront befindet sich in der Schutzzone

Beschreibung

Inmitten des exklusiven Schlossviertels von Maria Enzersdorf befindet sich dieses großzügige, sanierungsbedürftige Einfamilienhaus auf einem 514 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m² bietet es viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus ist ideal für Käufer, die ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten – sei es durch eine umfassende Sanierung oder einen modernen Neubau. Die

charmante Lage nahe dem Schloss Hunyadi und der umliegenden Grünflächen macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Ausstattung und Potenzial

- Großzügiger Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Helle Räume und hohe Decken
- Ruhige und begehrte Wohnlage
- Garten mit Potenzial zur Neugestaltung
- Beste Infrastruktur mit Nahversorgern, Schulen und Verkehrsanbindungen in unmittelbarer Nähe

Fazit

Diese Immobilie bietet eine einmalige Gelegenheit für all jene, die den Charme eines Altbaus schätzen und bereit sind, ihr Eigenheim nach individuellen Wünschen zu gestalten.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap