

Wo der Alltag Urlaub macht



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektnummer: 8230/142

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,86 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	503,42 m ²
Keller:	71,96 m ²
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	76,00 €
Heizkosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verena Brabec

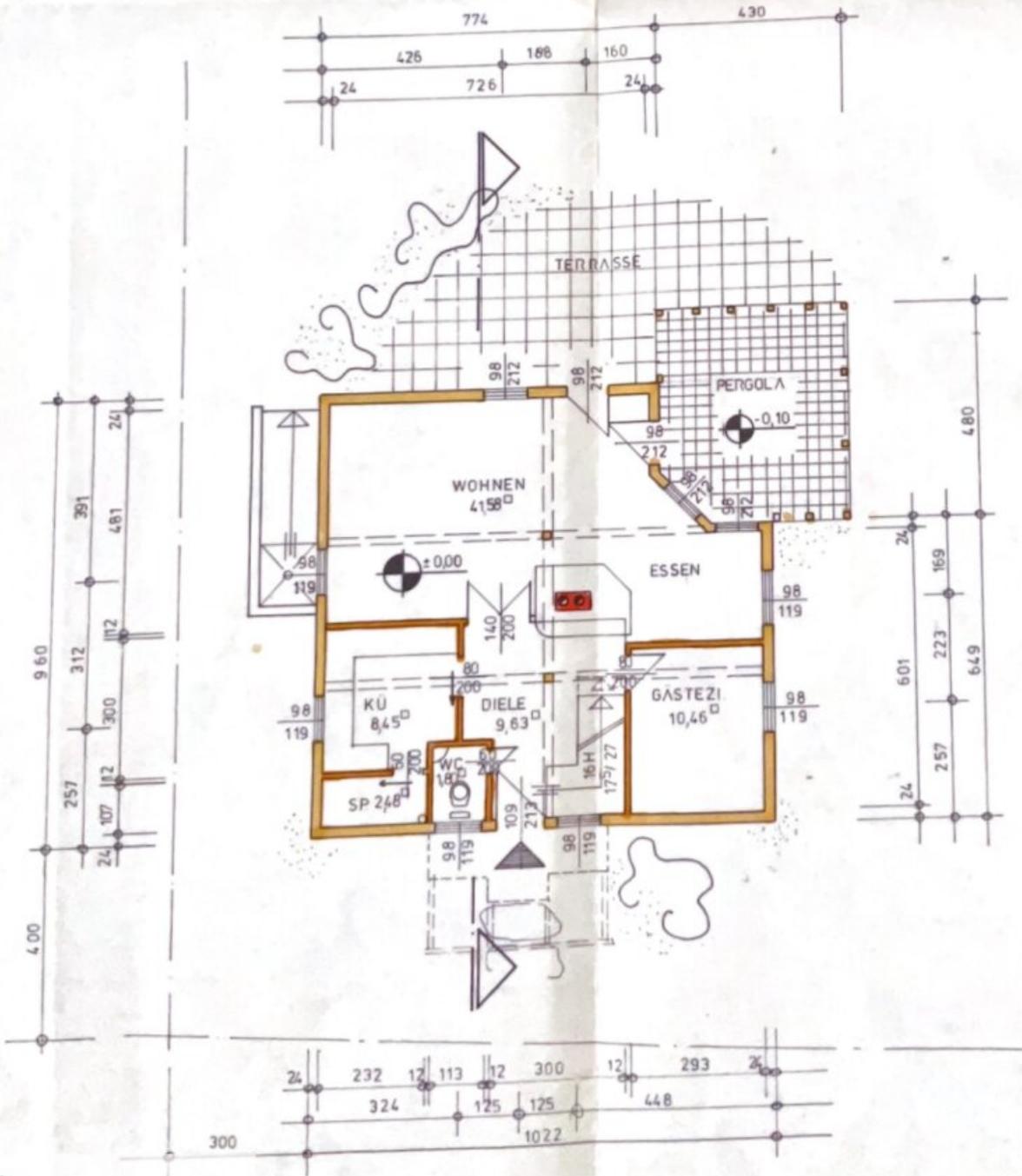
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18



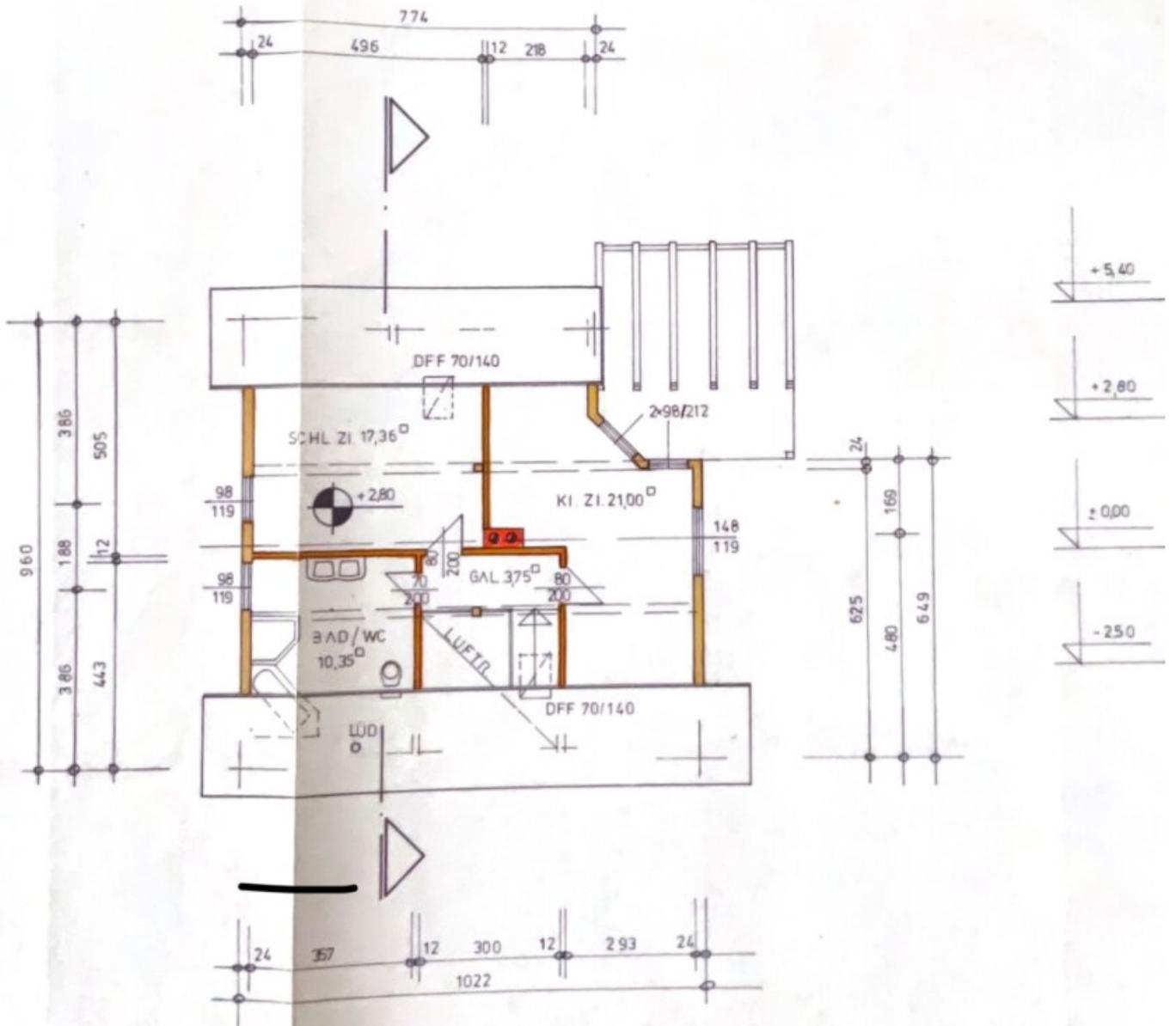




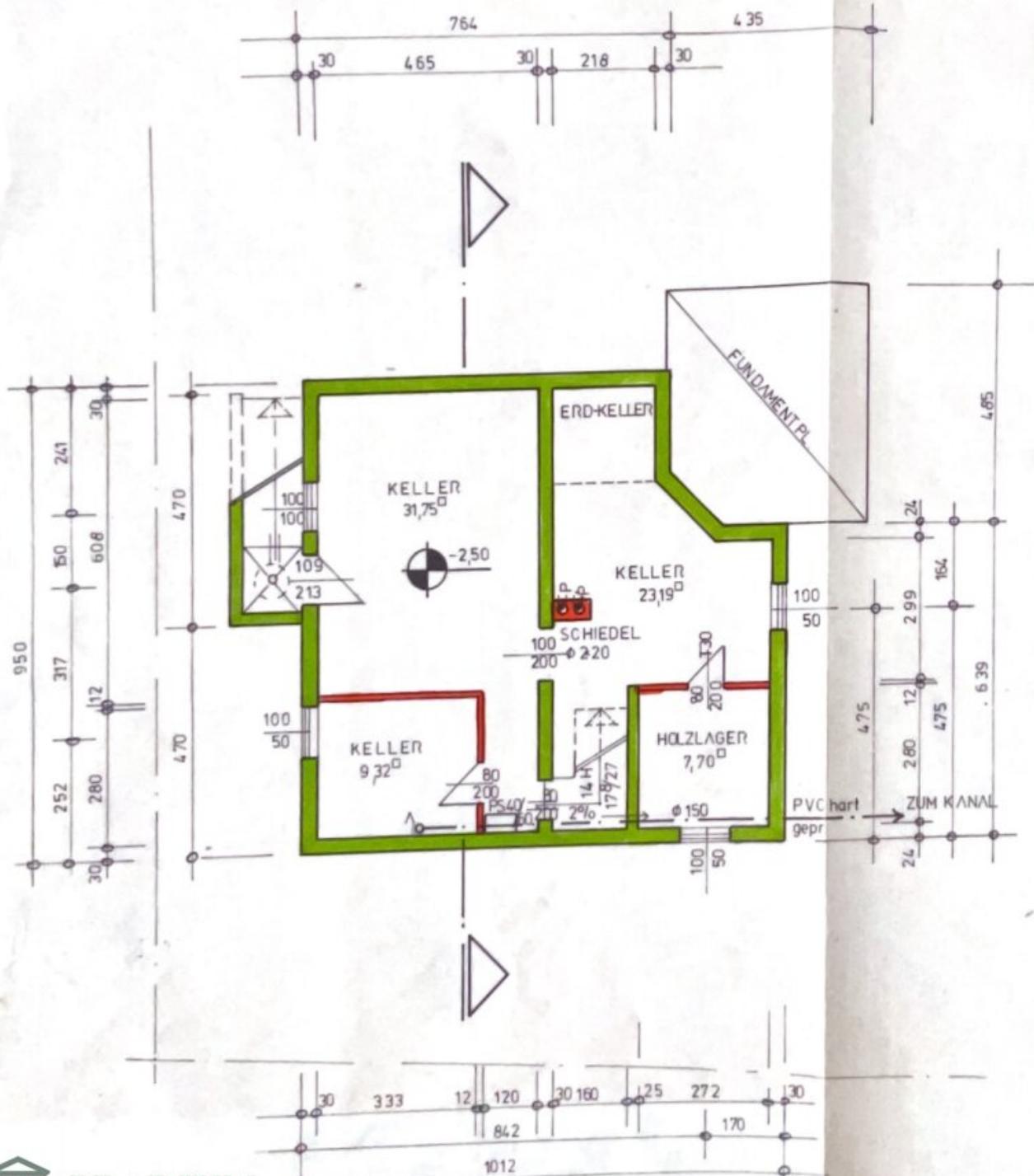
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLER



Objektbeschreibung

Wohnen mit Herz & Stil – Traumhaftes Einfamilienhaus mit Wellnessbereich, Top-Ausstattung und wunderschönem Garten in Enzesfeld-Lindabrunn

Inmitten der sanften Hügellandschaft von Enzesfeld-Lindabrunn, nur wenige Minuten von Leobersdorf entfernt, erwartet Sie ein ganz besonderes Zuhause: Ein gepflegtes, mit viel Liebe zum Detail gestaltetes Einfamilienhaus, das mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem traumhaft schönen Garten überzeugt.

Hier wohnen Sie in herrlicher Ruhelage – eingebettet in Grün, aber dennoch bestens angebunden. Ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die sich ihren persönlichen Rückzugsort mit Stil und Komfort schaffen möchten: Dieses Haus erfüllt Wohnträume auf ganzer Linie.

Willkommen zuhause

Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieses Hauses. Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Vorraum mit Galerie öffnet den Blick ins Innere und schafft ein luftiges, einladendes Raumgefühl.

Das Herzstück des Hauses ist das helle und gemütliche Wohnzimmer mit Kaminofen – perfekt für kuschelige Abende, entspannte Lesestunden oder gesellige Runden mit Freunden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse – ideal für Frühstück im Freien, entspannte Grillabende oder einfach nur, um die Ruhe zu genießen. Die Terrasse geht fließend in den liebevoll gestalteten Garten über – und dieser ist wirklich etwas ganz Besonderes.

Mit viel Hingabe wurde hier ein wunderschön gestalteter Garten geschaffen, der zu jeder Jahreszeit begeistert. Gepflegte Beete, geschmackvolle Bepflanzung und eine einladende Atmosphäre machen diesen Außenbereich zu einem Ort, an dem man gerne verweilt.

Der Wintergarten, angrenzend an den Wohn- und Essbereich, lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein. Die neue Küche ist hell, modern und funktional – ein Ort, an dem Kochen Freude macht. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: als Büro, Gästezimmer oder gemütlicher Rückzugsort. Ein separates WC ergänzt die Etage.

Im Obergeschoss finden sich zwei ruhige Schlafzimmer, eines davon mit einem praktisch integrierten Ankleidebereich. Das neu gestaltete Badezimmer ist sehr hell, mit Fenster und großer, freistehender Badewanne – ideal für entspannte Auszeiten.

Mehr Raum für Genuss & Erholung

Im vollständig ausgebauten Keller steht Ihnen nicht nur Stauraum zur Verfügung, sondern auch ein stilvoller Weinkeller mit historischem Ziegelboden – perfekt für Genießer. Dieser Bereich war im Plan als Erdkeller gekennzeichnet und wurde als geschlossener Dichtbetonkeller ausgeführt.

Ein weiteres Highlight: eine mit Holz beheizbare Sauna, die Ihren Wohnkomfort abrundet und Ihnen Wellness ganz privat ermöglicht.

Technik & Ausstattung – durchdacht und zukunftssicher

Dieses Haus überzeugt nicht nur durch Atmosphäre und Stil, sondern auch durch seine Ausstattung. Die Kombination aus einem energieeffizienten 7 kWp Photovoltaiksystem, elektrischer Fußbodenheizung und dem Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und niedrige Betriebskosten. Die Böden sind in hochwertigem Parkett und Fliesen gehalten – langlebig, pflegeleicht und stilvoll. Küche, Badezimmer und Vorraum wurden kürzlich hochwertig erneuert.

Beste Infrastruktur – ruhig wohnen & schnell verbunden

Enzesfeld-Lindabrunn bietet Ihnen nicht nur Natur und Ruhe, sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Banken, Kindergarten und Schule – alles bequem erreichbar. Eine Bäckerei, in nur fünf Gehminuten erreichbar, versorgt Sie täglich mit frischem Frühstücksgebäck – ein besonderer Pluspunkt für Genießer.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus und Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie rasch in Leobersdorf, Baden oder in Wien sind – ob mit dem Auto über die A2 oder mit der Bahn. Der tägliche Weg zur Arbeit oder ein Ausflug in die Stadt gestaltet sich ebenso angenehm wie unkompliziert.

Ihre Highlights im Überblick:

- Traumhaft schön angelegter Garten mit Terrasse und Grillbereich
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Kaminofen, Wintergarten und Zugang zum Garten
- Neue, moderne Küche und Badezimmer – hochwertig und stilvoll
- Zwei ruhige Schlafzimmer im Obergeschoss, eines mit integriertem Ankleidebereich
- Sauna & stilvoller Weinkeller mit historischem Ziegelboden im ausgebauten Keller

- Energieeffizient: Photovoltaik (7 kWp), Fußbodenheizung, Kamin
- Sehr gute Infrastruktur & ideale Anbindung – in rund 35 Minuten in Wien

Ein Haus, das nicht nur überzeugt, sondern berührt. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie ein Zuhause voller Licht, Wärme und Lebensfreude – in einer Umgebung, die alles bietet, was man sich wünscht.

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.

Der Energieausweis ist in Erstellung. Gemäß §5 EAVG 2012 gilt daher zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

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>

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

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap