Hier wohnt das Glück

Objektnummer: 8230/143

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	207,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	561,00 m²
Keller:	103,03 m²
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Verena Brabec

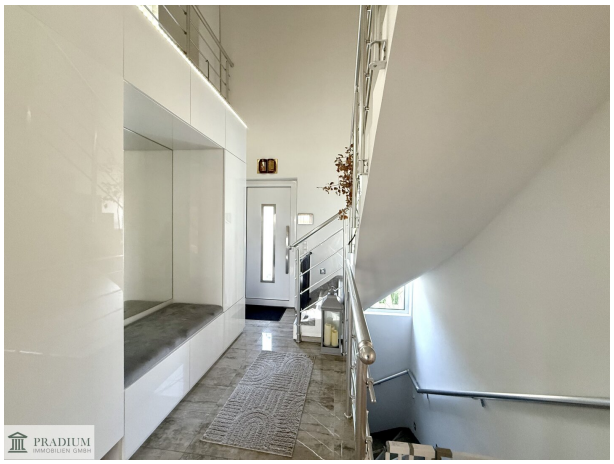
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM

PRADIUM

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

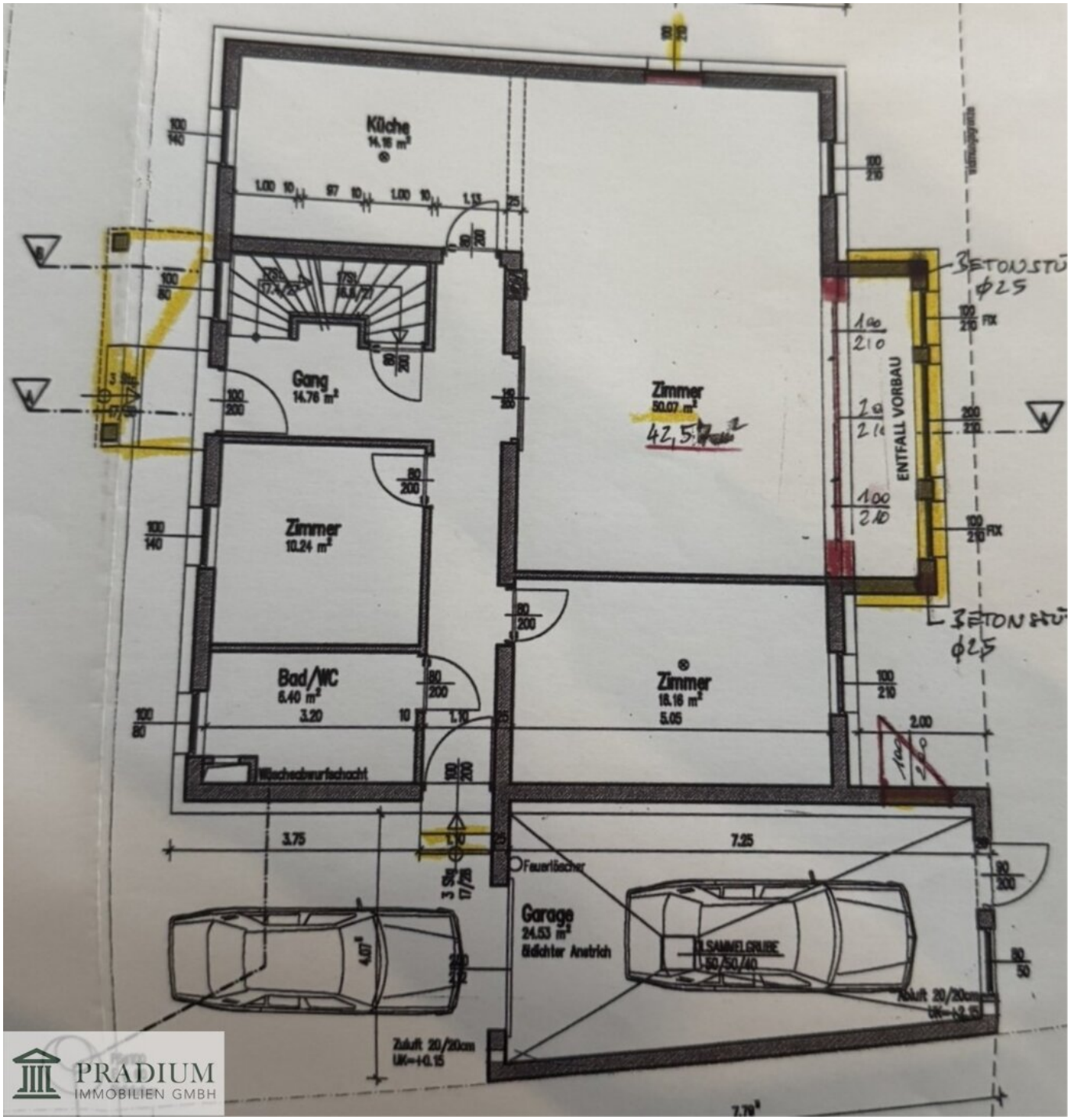
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

coco
CHANEL
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

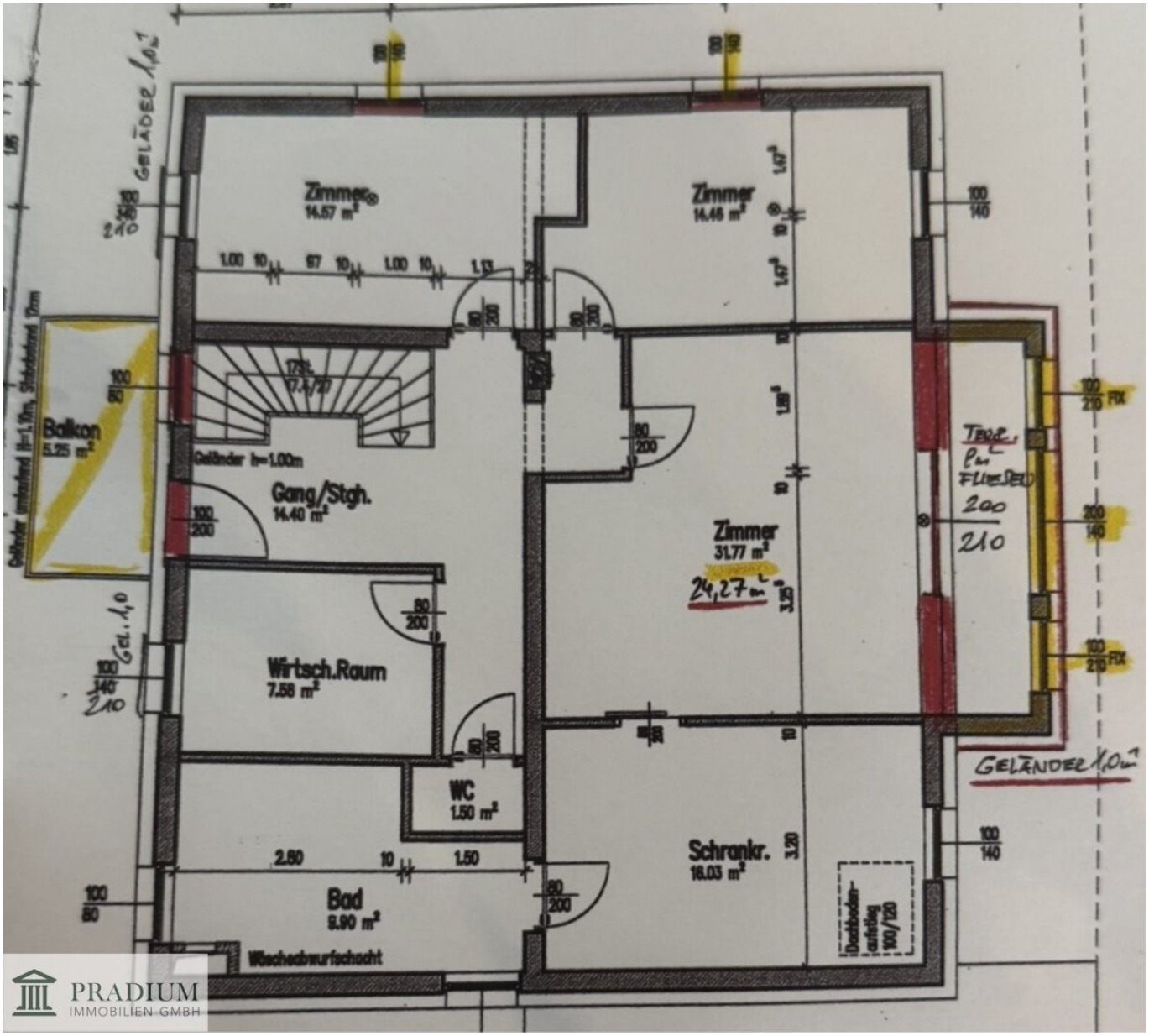
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

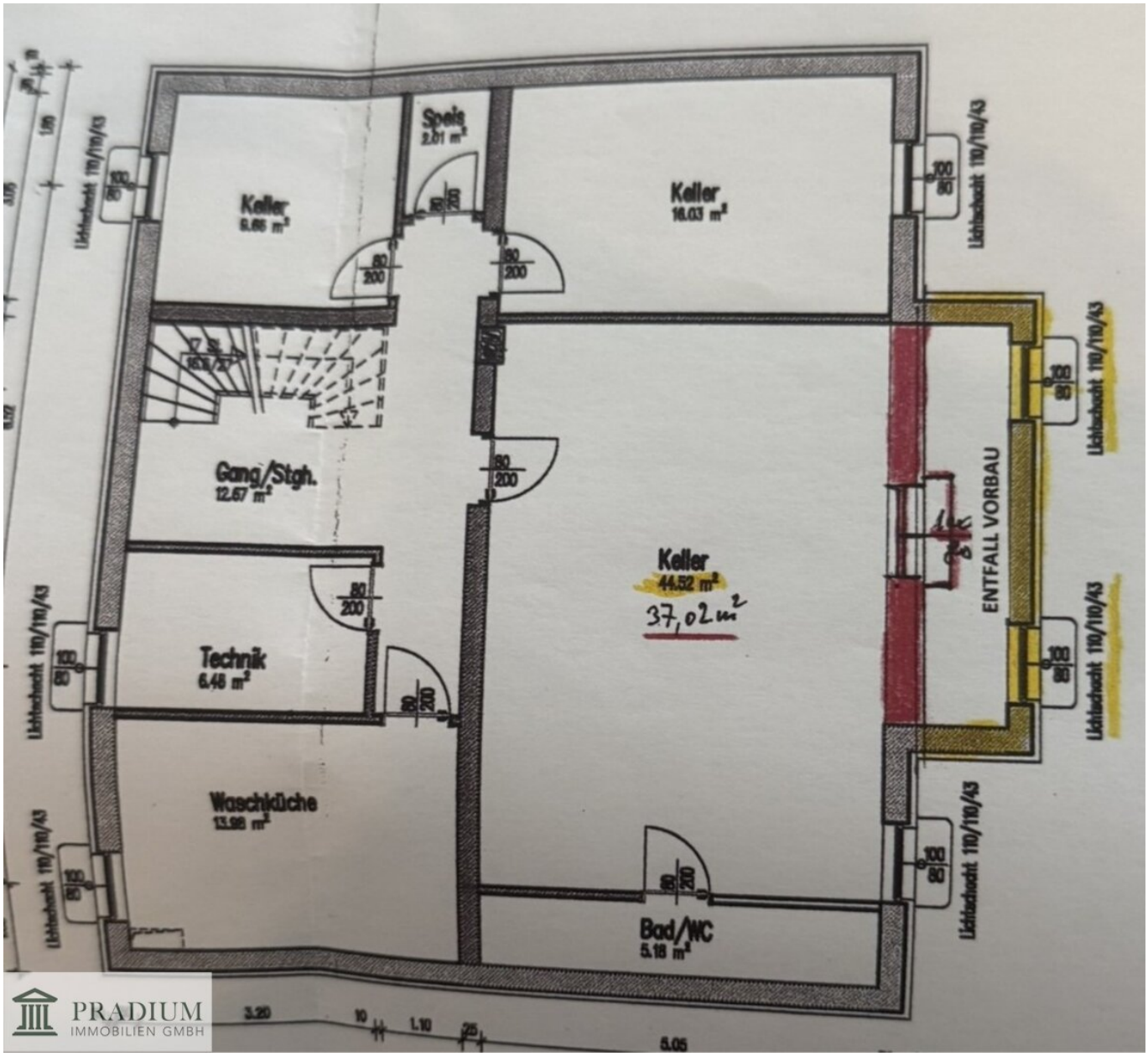
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

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

In der charmanten Gemeinde Enzesfeld-Lindabrunn, nur wenige Minuten von Leobersdorf entfernt, wartet ein Zuhause, das mit seiner Großzügigkeit, Qualität und Atmosphäre begeistert. Dieses Einfamilienhaus vereint Ruhe, Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die sich ein stilvolles Refugium im Grünen schaffen möchten.

Hier wohnen Sie in einer ruhigen, freundlichen Umgebung, eingebettet in die sanfte Naturkulisse, aber dennoch bestens an das öffentliche Verkehrsnetz und die Infrastruktur angebunden. Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermärkte und Banken befinden sich ganz in der Nähe – kurze Wege, die Ihren Alltag enorm erleichtern.

Willkommen zuhause

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie die einladende Atmosphäre. Vom freundlichen Vorzimmer aus öffnet sich der Weg in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das nahtlos in die hochwertige Wohnküche übergeht. Dieser offene Grundriss schafft ein kommunikatives Zentrum des Hauses – ein Ort, an dem Kochen, Genießen und Zusammensein perfekt miteinander verschmelzen.

Große Fenster lassen den Blick in den Garten schweifen und füllen den Raum mit Tageslicht. Die Wohnküche ist modern und funktional ausgestattet, sodass sowohl Hobbyköche als auch Genießer hier auf ihre Kosten kommen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse mit angrenzendem Grillplatz – ein Paradies für Sommerabende mit Freunden oder entspannte Stunden im Freien.

Ein weiteres Highlight im Erdgeschoss sind zwei zusätzliche Zimmer, die sich hervorragend als Büro, Kinder- oder Gästezimmer eignen. Eines der beiden Zimmer verfügt über einen praktischen, begehbaren Kleiderschrank, der zusätzlichen Stauraum schafft. Ergänzt wird die Etage durch ein schönes, gut ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und WC. Im Garten, direkt angrenzend an die Garage, befindet sich zudem eine funktionale Sommerküche, die sich ideal für Feste und gesellige Stunden im Freien eignet.

Das Obergeschoss – Raum für Rückzug & Geborgenheit

Über die offene Galerie im Obergeschoss eröffnet sich Ihnen ein Bereich, der viel Platz für

individuelle Gestaltungsideen bietet – ob als Bibliothek, gemütliche Lounge oder Spielfläche für Kinder.

Hier finden Sie gleich mehrere private Rückzugsorte:

- Zwei helle Kinderzimmer, eines davon mit eigenem begehbaren Kleiderschrank.
- Das stilvolle Hauptschlafzimmer mit großem Balkon und einem beeindruckenden Ankleidebereich.
- Ein elegantes Badezimmer en suite mit moderner Ausstattung.
- Ein separates WC für zusätzlichen Komfort.

Dieser Bereich schafft die perfekte Balance zwischen Privatheit und Familienleben.

Das Untergeschoss – mehr Platz für Leben

Der voll ausgebaute Keller ist ein echtes Highlight und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großen Aufenthaltsraum – ideal für Feiern, Hobbys oder ein Heimkino – stehen Ihnen drei weitere Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Fitnessraum, Werkstatt, Gästezimmer oder Stauraum nutzen lassen.

Ein Badezimmer, eine praktische Waschküche sowie ein Technikraum runden das Raumangebot im Untergeschoss ab. Damit bietet dieses Haus nicht nur Komfort auf allen Ebenen, sondern auch eine enorme Flexibilität für jede Lebenssituation.

Der Garten – Ihr privates Paradies

Der liebevoll angelegte Garten ist ein Rückzugsort, der Sie das ganze Jahr über begeistern wird. Eine großzügige Terrasse, ein Grillplatz für gesellige Stunden und viel Raum für individuelle Gartengestaltung machen diesen Außenbereich zu einem Ort voller Lebensqualität. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und Privatsphäre – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Lage & Infrastruktur

Enzesfeld-Lindabrunn überzeugt durch seine perfekte Mischung aus idyllischer Ruhe und praktischer Nähe zu allem, was Sie für den Alltag brauchen. Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schulen, Banken und Supermärkte sind bequem erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit Bus und Bahn sind Sie schnell in den umliegenden Städten Baden, Leobersdorf oder Wien.

Ob Pendler, Familien oder Ruhesuchende – diese Lage erfüllt alle Ansprüche an modernes, komfortables Wohnen.

Ihre Highlights im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 207 m² – großzügig und lichtdurchflutet
- **Grundstück:** liebevoll angelegt, mit Terrasse & Grillplatz
- **Wohnbereich:** offenes, helles Wohnzimmer mit moderner Wohnküche
- **Zimmeraufteilung Erdgeschoss:**
    - Vorzimmer
    - Wohnzimmer & Wohnküche mit Zugang zum Garten
    - Terrasse & Grillbereich
    - Zwei zusätzliche Zimmer (eines mit begehbarem Kleiderschrank)
    - Schönes Badezimmer mit Dusche & WC
    - Sommerküche im Garten, angrenzend an die Garage
    - Garage
- **Obergeschoss:**
    - Galerie mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
    - Zwei Kinderzimmer (eines mit begehbarem Kleiderschrank)
    - Hauptschlafzimmer mit großem Balkon, begehbarem Kleiderschrank & Bad en suite
    - Separates WC
- **Keller (voll ausgebaut):**
    - Großer Aufenthaltsraum
    - Drei weitere Zimmer mit flexibler Nutzung

    - Badezimmer
    - Technikraum & Waschküche
- **Ausstattung:** hochwertige Materialien, moderne Küche & Badezimmer
- **Außenbereich:** viel Platz für Gartengestaltung, Erholung & Aktivitäten
- **Parkmöglichkeiten:** Garage + zwei Stellplätze
- **Lage:** ruhige, familienfreundliche Umgebung mit perfekter Infrastruktur
- **Verkehrsanbindung:** schnelle Erreichbarkeit von Bus, Bahnhof, A2 – ca. 35 Minuten nach Wien

Ein Haus, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern ein echtes Zuhause mit Herz und Stil schafft. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und entdecken Sie ein besonderes Stück Lebensqualität in Enzesfeld-Lindabrunn.

Rechtliches

Der Energieausweis ist derzeit in Erstellung. 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

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap