

Einfamilienhaus mit großem Grundstück inkl. Garage in absoluter Ruhelage



Straßenansicht 1

Objektnummer: 960/74665

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2032 Enzersdorf im Thale
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	3.634,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 248,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

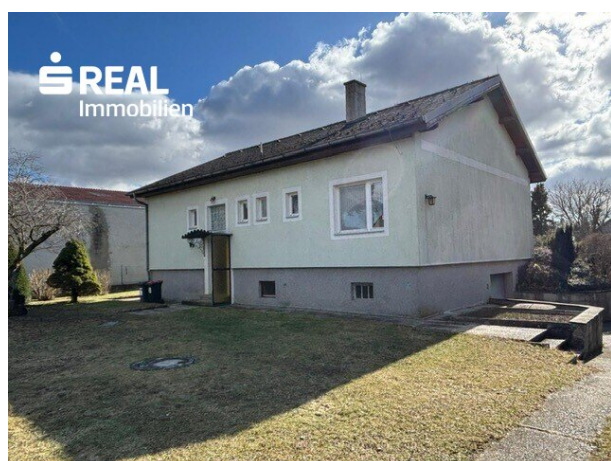
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)

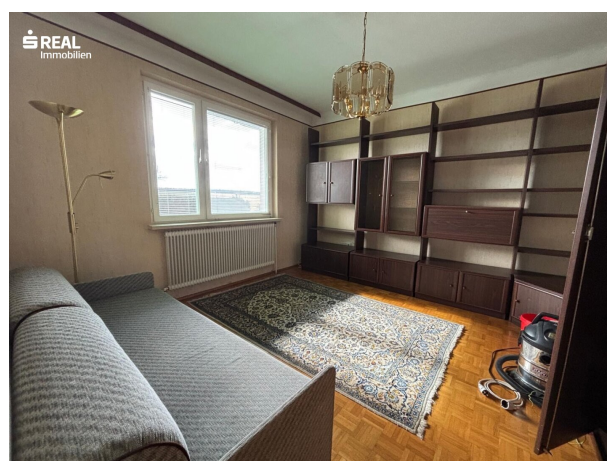
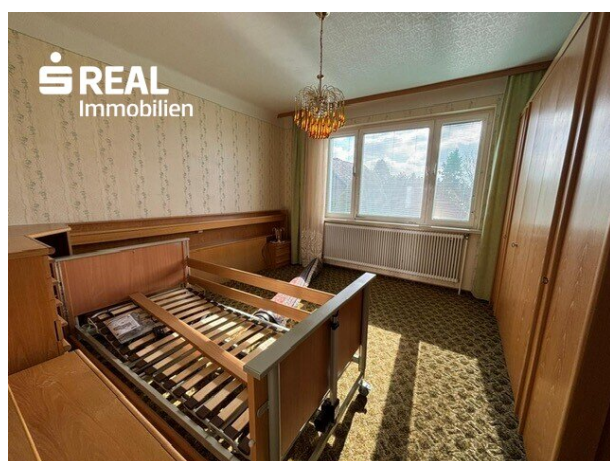


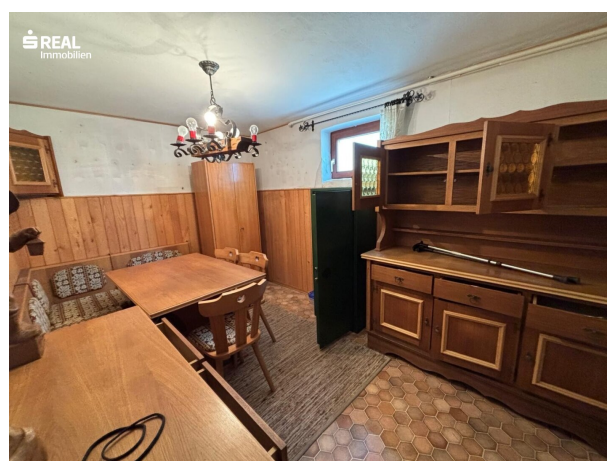


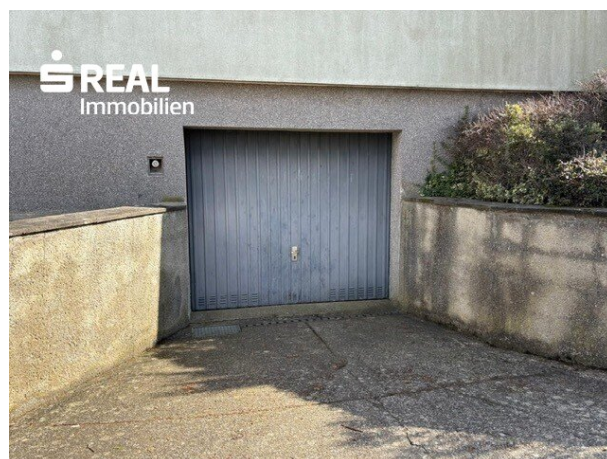




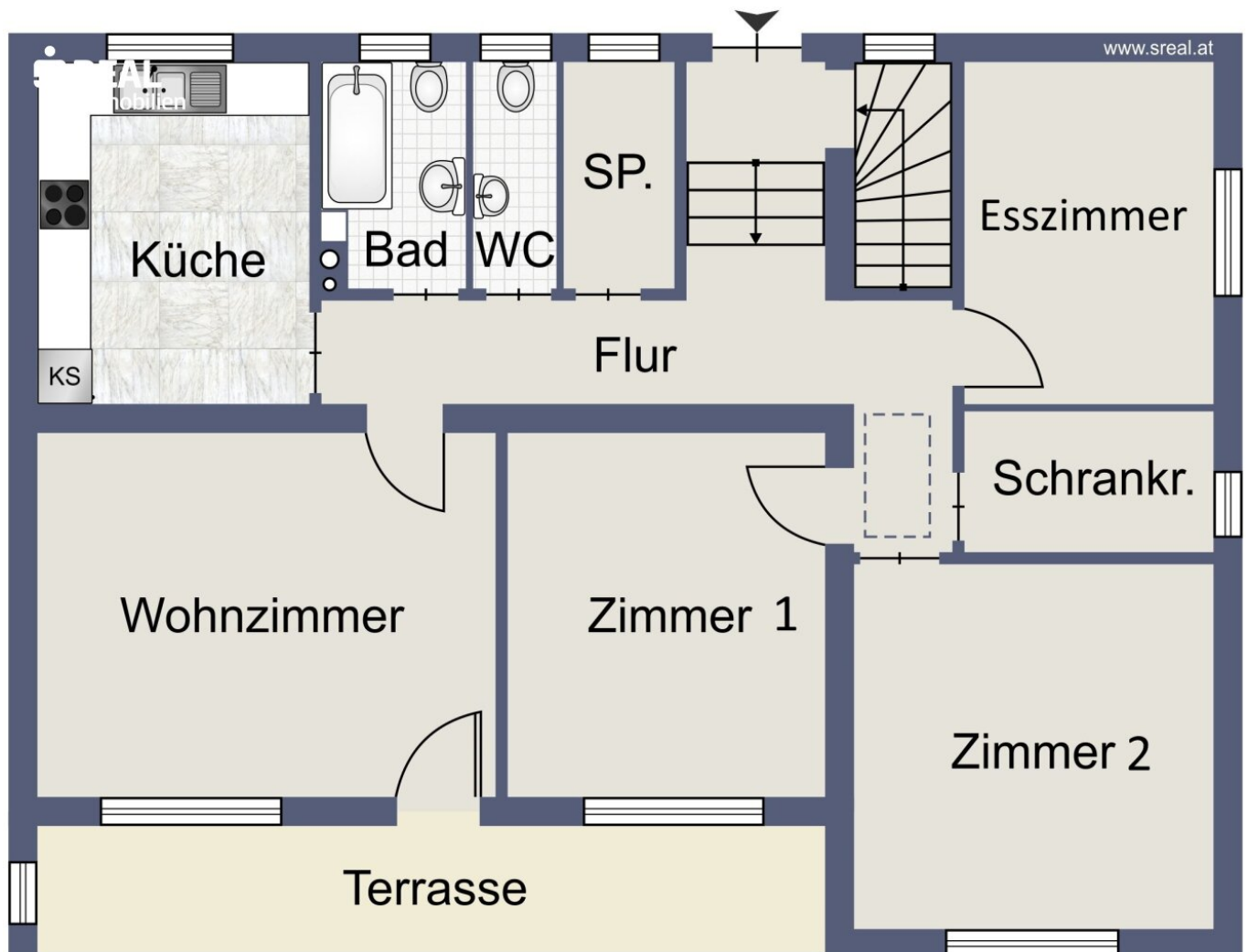




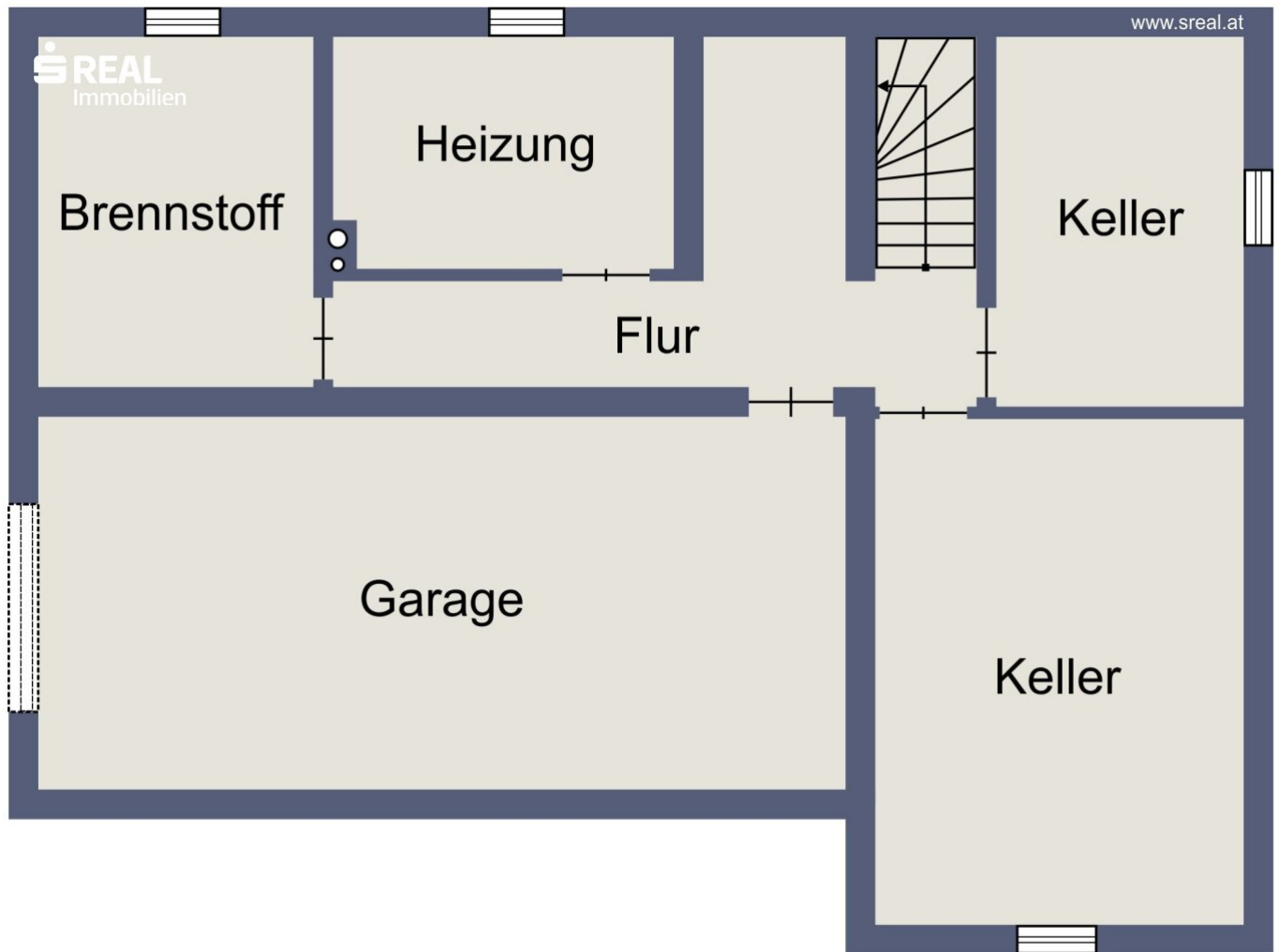








Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren individuellen Wohntraum!

In absoluter Ruhelage präsentiert sich dieses **Einfamilienhaus** mit großem **Entwicklungspotenzial** auf einem

ca. **3.866 m²** großen **Eigengrund**.

Die **Wohnfläche** von ca. **100 m²** bietet attraktive Ausstattungsmerkmale: **4 Zimmer, Garage, sonnige Terrasse, Biotop und einen Traumgarten**.

Das **voll unterkellerte Haus** überzeugt zudem mit großzügigem Platz für Lagerung, Hobby oder gemeinsame **Freizeitgestaltung** für die ganze **Familie**.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- einladender **Eingangsbereich**
- großzügiges **Wohnzimmer** mit direktem Ausgang auf die **sonnige Terrasse mit Fernblick**
- 3 flexibel nutzbare **Zimmer** (Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice)
- **Badezimmer** mit Badewanne und Waschtisch
- separate **Toilette**
- **Einbauküche**
- **Esszimmer**
- **Speisekammer**



Raumaufteilung Keller:

- 2 großzügige **Lagerräume**
- **Technikraum** (Stückholzheizung manuell bedient, Warmwasseraufbereitung)
- **Bauernstube**
- **Garage**

Der liebevoll angelegte **Garten** mit **Baum-** und **Strauchbestand**, **Biotop** schafft eine **private Oase** für **Erholung** und **Geselligkeit**.

Nutzen Sie das **Potenzial** dieses **Hauses**, um ein einzigartiges **Zuhause** ganz nach **Ihren Vorstellungen** zu schaffen!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3143368?accessKey=69c9>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Enzersdorf im Thale, idyllisch gelegen in der sanften Hügellandschaft des Weinviertels, ca. 12 km nordöstlich von Hollabrunn. Ruhige Siedlungslage mit ländlichem Charme, umgeben von Natur und Feldern. Gute Anbindung über die B40 und B303, Autobus, Nahversorgung in der Umgebung, Bauernläden im Ort, Kindergarten und eine Volksschule runden das Angebot ab.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:



- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu

€ 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 88114529 oder per E-Mail unter mario.reinsperger@sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <9.000m
Klinik <6.500m
Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <6.500m
Bäckerei <10.000m



Sonstige

Geldautomat <9.000m

Bank <9.000m

Post <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.