

**Ihr Familienhaus im Grünen: großer Garten, überdachte
Terrasse & Balkon – ca. 30 Min. nach Wien Mitte**



Objektnummer: 8485/70

Eine Immobilie von SR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2202 Enzersfeld im Weinviertel
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,84 m ²
Nutzfläche:	136,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	359,00 m ²
Keller:	88,33 m ²
Heizwärmebedarf:	F 233,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sara Rexhepi











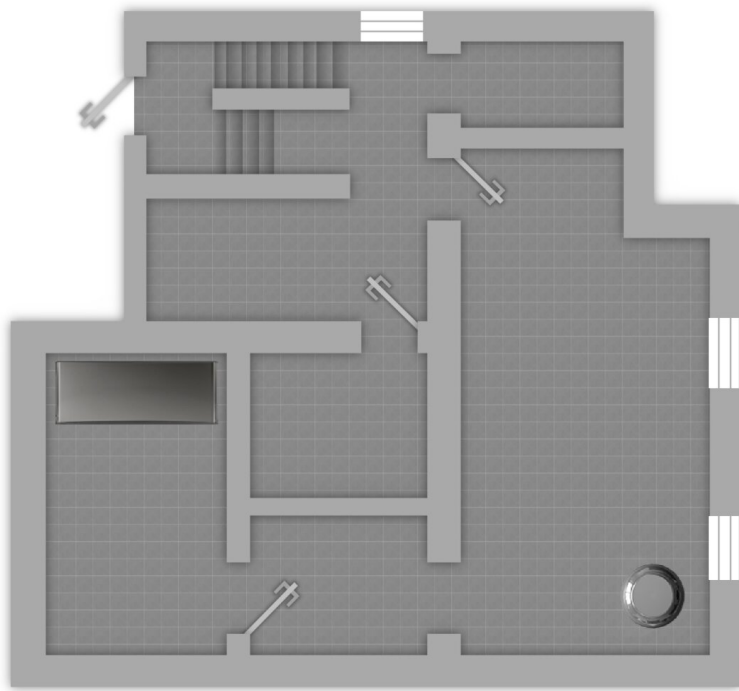












Objektbeschreibung

Ihr Familienhaus mit flexiblem Wohnkonzept – zwei Wohnbereiche möglich, ca. 30 Min. nach Wien Mitte

Dieses klassisch proportionierte Wohnhaus überzeugt durch **solide Substanz** und ein **außergewöhnlich flexibles Nutzungskonzept**. Durch den **separaten Zugang** eignet sich die Liegenschaft hervorragend als **Familienhaus mit zwei Wohnbereichen** – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder einen eigenständigen Bereich für Jugendliche und Gäste.

Ein weiterer Pluspunkt ist die **gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt: Wien Mitte/Landstraße** ist je nach Route und Verkehr in **rund 30 Minuten** erreichbar.

Raumaufteilung – klar, familienfreundlich und vielseitig

Erdgeschoss – Wohnen mit angenehmer Alltagstauglichkeit

Im Erdgeschoss stehen **3 Zimmer**, **1 Küche**, ein **großzügiger Wohnbereich** sowie ein **Schlafzimmer** zur Verfügung. Ergänzt wird die Ebene durch ein **Bad mit Badewanne** und ein **separates WC** – eine klassische, sehr funktionale Familienaufteilung.

Obergeschoss – eigenständiger Bereich mit Balkon

Das Obergeschoss umfasst **4 Zimmer** und bietet reichlich Platz für Familie, Arbeiten oder Gäste. Aktuell sind hier **2 Schlafzimmer**, **1 Küche**, **1 Wohnzimmer** sowie ein **Bad mit Dusche** und **1 WC** vorhanden. Der **Balkon (ca. 7,95 m², laut Angabe)** bietet einen schönen Blick ins Grüne, schafft zusätzliche Freifläche und unterstützt das Konzept eines zweiten Wohnbereichs.

Keller & Nebenflächen – Barbereich, Tageslicht und echter Mehrwert

Der Keller bietet weit mehr als klassische Lagerflächen: Ein liebevoll gestalteter **Barbereich mit handgefertigter Holz-Bar** sowie eine **gemütliche Sitzecke** schaffen einen besonderen Ort für gesellige Abende. Zusätzlich überzeugt der Keller durch **Tageslicht** und mehrere **abgeschlossene Räume**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Neben dem Aufenthaltsbereich stehen u. a. ein **Waschraum**, ein **Heiz-/Technikraum** sowie ein **eigener Brunnen** zur Verfügung (laut Bestand). Ob Vorratshaltung, kleine Werkstatt oder Hobby-/Kunstwerkstatt – hier können Sie Ihren Interessen und Projekten freien Lauf lassen. Die **Kellerfläche beträgt ca. 88,33 m² (laut Angabe)**.

Außenflächen & Komfort – das Plus für Familien

Das Haus bietet einen **großen Grünfläche mit ca. 359 m² (laut Grundbuch)** – ideal zum Spielen, Entspannen und Gestalten. Ein besonderes Highlight ist die **großzügige, überdachte Terrasse**, die sich als echtes **Outdoor-Wohnzimmer** nutzen lässt – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten im Freien und lange Sommerabende.

Praktisch gelöst ist auch der Stauraum: **Unter der Terrasse** wurde ein **klug integrierter Abstellraum** geschaffen – ideal für Gartenutensilien, Geräte und Saisonales, ordentlich verstaut und schnell griffbereit.

Parken

Ein seitlich gelegenes **Carport** ergänzt die Parkmöglichkeiten und bietet einen weiteren komfortablen Stellplatz.

Zustand & Modernisierung – seriös und wertsteigernd

Die Immobilie wird **renovierungsbedürftig** angeboten. Laut Eigentümer ist die **Substanz grundsätzlich intakt**; die Ausstattung entspricht überwiegend dem Bestand und lässt sich mit überschaubaren Maßnahmen – etwa durch Entfernen von Möbeln/Tapeten sowie eine Aktualisierung der Oberflächen – in eine zeitgemäße, helle Wohnwelt überführen.

Zur besseren Vorstellung wurden ausgewählte Bereiche (u. a. **Küche und ein Schlafzimmer**) mittels **Interior-Visualisierung** modern dargestellt. So erhalten **Sie** bereits vorab ein realistisches Gefühl dafür, wie sich der Bestand stilvoll transformieren lässt.

Laufende öffentliche Abgaben (als Orientierung):

Für eine transparente Kostenorientierung liegt eine Gemeinde-Vorschreibung für das **1. Quartal 2026** über **231,73 € brutto** vor (inkl. USt; Positionen u. a. Grundsteuer, Kanal/Schmutzwasser, Abfall). Daraus ergibt sich als Richtwert eine **Jahresorientierung von ca. 926,92 € brutto** (hochgerechnet). Veränderungen durch Indexierungen, Tarifierpassungen oder geänderte Bemessungsgrundlagen sind möglich.

Grundstück (laut Grundbuch)

- **Grundstücksfläche:** ca. 495 m²
- **Baufläche:** ca. 136 m²
- **Grünfläche (Garten):** ca. 359 m²

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Liegenschaft persönlich. Vereinbaren Sie jetzt Ihren **Besichtigungstermin** – wir erläutern Ihnen das **Nutzungskonzept mit zwei Wohnbereichen**, beantworten Ihre Fragen vor Ort und stellen Ihnen auf Wunsch die verfügbaren Unterlagen zur Verfügung.

Bitte übermitteln Sie bei Ihrer Anfrage **vollständige Kontaktdaten** (Vor- und Nachname, Telefonnummer), damit wir Ihre Anfrage rasch bearbeiten und einen passenden Termin koordinieren können.

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://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <3.000m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.500m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap