

**Hochwertiges Niedrigenergie Ein-/Zweifamilienhaus in
Enzesfeld: sonnige Grünruhelage – moderne Ausstattung**



Blick vom Garten zum Haus

Objektnummer: 25866

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	715,00 m²
Keller:	68,91 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.915,00 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.650,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	265,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



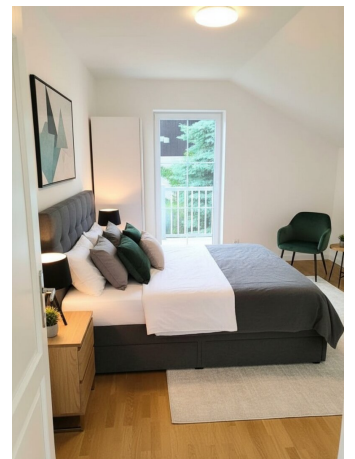
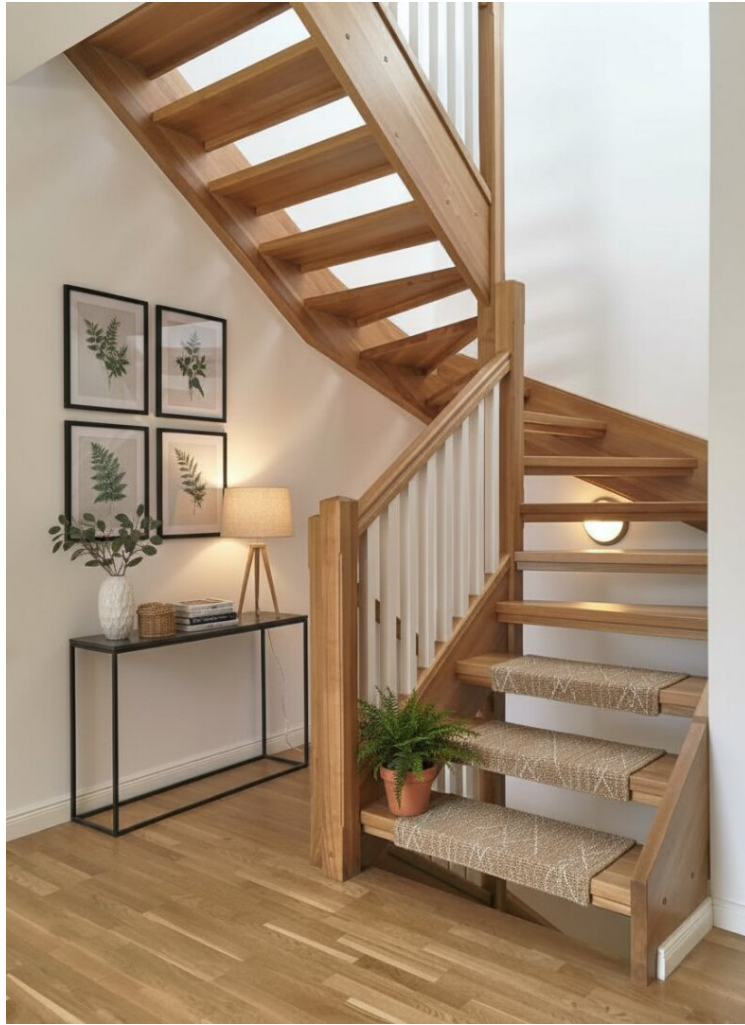
Michael Fath





















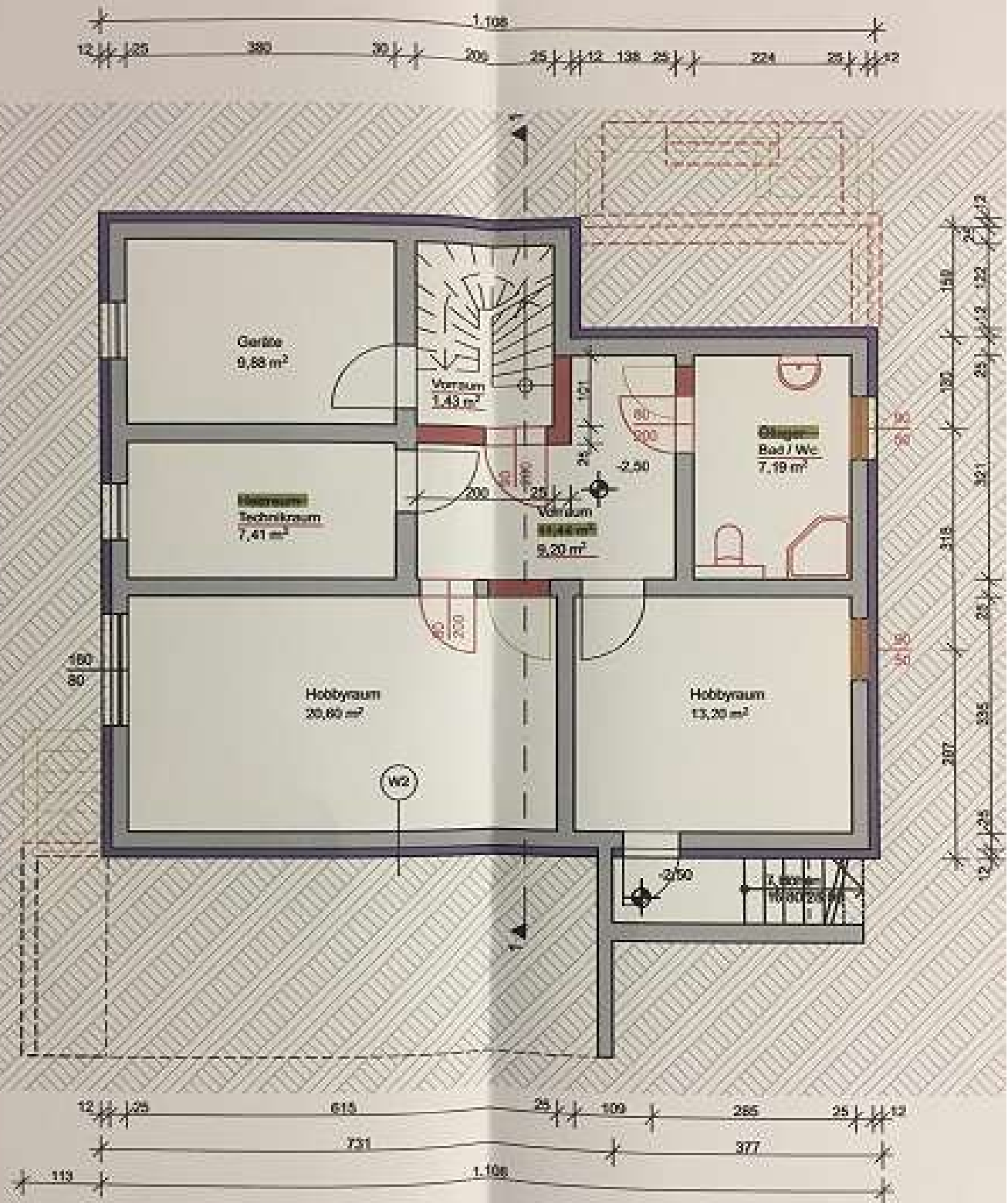












KELLERGECHOSS

Objektbeschreibung

Zum Haus

Zur **Vermietung** gelangt ein **hochwertig saniertes Ein-/Zweifamilienhaus** in **absoluter Grünruhelage** einer **Wohnstraße** in **Enzesfeld** (Bezirk Baden). Die Immobilie **vereint moderne Energieeffizienz**, großzügige **220 m² Wohnnutzfläche**, **8 Zimmer**, **3 Bäder/WCs** sowie ein **ca. 850 m² sonniges Grundstück** mit **charmantem Gartenhaus**.

Ein **ideales Zuhause** für **Großfamilien**, **Generationenwohnen**, **Homeoffice**, **Selbständige**, **Ärzte und Therapeuten** oder für jene, die **Wohnen und Arbeiten** komfortabel verbinden möchten.

Ausstattung – Hochwertig, modern & energieeffizient

- Niedrigenergiehaus, Energieklasse B
- Fußbodenheizung in allen Räumen (jeweils separat regelbar)
- Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen
- Hochwertige Parkettböden (Eiche, matt versiegelt)
- Luxuriöse Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Großformatige italienische Feinsteinzeugfliesen in Vorräumen & Nassräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung (Laufen, Hansgrohe)
- Massivholz-Innentüren in Weißlack/Klarglas
- Vaillant-Brennwerttechnik
- Tageslicht im gesamten Untergeschoß – selten in dieser Form!

Raumaufteilung & Wohngefühl

Erdgeschoß – Licht & Großzügigkeit

- Überdachter Eingang, heller Windfang und großzügiger Vorraum
- Über 40 m² großer Wohnsalon mit offener Küche, Essbereich und Wohnzone

- Großzügige Süd- und Westverglasung für ein sonniges Ambiente
- Direktzugang auf die südseitige Terrasse und den uneinsehbaren Garten
- Modernes Bad mit Dusche und WC
- Praktischer Abstellraum
- Handgefertigte Eichenholztreppe zu den oberen und unteren Ebenen

Obergeschoß – Rückzugsorte mit Weitblick

- Insgesamt 4 Schlafzimmer, davon:
 - zwei Zimmer mit je 17 m² und Zugang zum Westbalkon mit Schneebergblick
 - ein Zimmer mit 15 m²
 - ein weiteres mit 10 m²
- Großzügiges Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und wunderschönem Südblick

Untergeschoß – Wohnen, Arbeiten oder eigene Einheit (mit Außenzugang)

- Großzügiges Vorzimmer
- Separat begehbarer Wohn-/Büroraum – perfekt für Homeoffice oder Praxis
- Weitere zwei Wohn-/Büoräume (ca. 20 m² & ca. 10 m²)
- Großes Badezimmer mit Dusche und WC
- Technikraum
- Alle Räume mit Tageslichtfenstern über Bodenniveau – äußerst selten im UG!

Grundstück & Außenbereich – sonnig, gepflegt & idyllisch

- 850 m² südseitiges Grundstück mit optimaler Sonnenausrichtung
- Neu gestaltete Gartenflächen mit Rollrasen, Rosen, Hortensien, Kirschlorbeerhecke
- Obstbaumbestand (Marille, Kirsche, Nuss)

- Charmantes Gartenhaus mit Holzterrasse
- Automatische Bewässerungsanlage & Mähroboter – minimaler Pflegeaufwand
- Wege und Stufen aus hochwertigem Granit
- Komplette eingefriedet mit elegantem Aluminium-Zaunsystem, Einfahrtstor & Gegensprechanlage
- Zwei PKW-Stellplätze am Grundstück + zusätzliche Parkmöglichkeiten vor dem Haus

Bauweise & Sanierungsqualität

Das Haus wurde ursprünglich in den 1980er Jahren errichtet, jedoch vollständig entkernt und technisch wie optisch neu aufgebaut. Die Liegenschaft entspricht heute einem modernen Neubau im Niedrigenergiestandard – mit höchstem Fokus auf Qualität, Langlebigkeit und Energieeffizienz.

Lage & Infrastruktur – Natur & Stadtnähe ideal verbunden

Enzesfeld ist eine familienfreundliche Gemeinde südlich von Wien und bietet perfekte Lebensqualität:

Mobilität:

- ÖBB-Haltestelle im Ort
- A2 & B17 in wenigen Minuten erreichbar
- Schnelle Anbindung nach Baden und Wien

Bildung:

- Kindergarten, Volksschule, Schulhort
- Montessori-Schule

Nahversorgung:

- BILLA, ADEG (auch sonntags geöffnet), Bäckerei, Trafik, Post
- Zahlreiche Arztpraxen & Apotheke

Freizeit & Kultur:

- Golfplatz, Tennisplätze, Rad- & Wanderwege
- Gastronomie, Café, Heurige
- Veranstaltungen im Schloss Enzesfeld, Pfarrkirche & Spitalskirche

Besonderheiten

- PROVISIONSFREI für den Mieter
- Hochwertig saniert – wie ein Neubau
- Sonnige Ruhelage
- Perfekte räumliche Flexibilität (Familien, Selbständige, Homeoffice)
- Energieeffizient & modern

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap