

Leistbares Familienparadies mit Garten & Garage



Objektnummer: 2147/56

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2202 Enzersfeld im Weinviertel
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,12 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 183,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	435.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757













Notrufnummern:
Feuerwehr 122
Polizei 133
Rettung 144
Rettungshunde 012-8898
www.oerhb.at

 **Visonic**

Objektbeschreibung

Leistbares Familienparadies mit Garten & Garage

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Ziegelmassivhaus aus dem Jahr 1975 mit ca. 85 m² Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, einen ganzjährig nutzbaren Wintergarten sowie einen großzügigen Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über zwei Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit Klimaanlage, eine Einbauküche mit Essecke sowie ein geräumiges Vorzimmer. Der trockene, verflieste Keller wurde teilweise als Hobbyraum/Bauernstube und Gästezimmer genutzt und ist teilweise auch beheizt.

Eckdaten

- ca. 85 m² Wohnfläche
- Baujahr 1975
- Ziegelmassivbauweise
- 2 Schlafzimmer
- Großes Wohnzimmer mit Klimaanlage
- Einbauküche mit Essecke
- Beheizbarer Wintergarten mit Raffstore & Klimaanlage BJ 2008
- Große Garage + Stellplatz
- Trockener, verflister Keller mit Fenstern und teilweise beheizt

- Teilweise erneuerte Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Fliegengitter & Außenjalousien
- Sicherheitseingangstüre mit Fingerprint
- Gastherme (ca. 15 Jahre alt)
- Zusätzlich Heizmöglichkeit mit Holz oder Kohle
- Warmwasserspeicher vor ca. 1,5 Jahren erneuert
- Hausbrunnen für Gartenbewässerung
- Dachboden mit ca. 10 cm Dämmung
- Funkalarmanlage vorhanden
- ca. 5-6 cm Vollwärmeschutz (Dämmung)

Verkehrsanbindung

- Rasche Erreichbarkeit von Wien durch die gute Anbindung an A22 und S1
- Bahnhöfe Langenzersdorf, Bisamberg und Wolkersdorf gut erreichbar
- Ideal für Pendler
- Regionalbus 501 fährt nach Floridsdorf & Richtung Wolkersdorf

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <5.500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap