

Großzügige Liegenschaft auf 775 m² Eckgrundstück | viel Platz, Nebengebäude & Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 21993

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2431 Enzersdorf an der Fischa
Baujahr:	1997
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	217,72 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	475,00 m²
Kaufpreis:	349.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



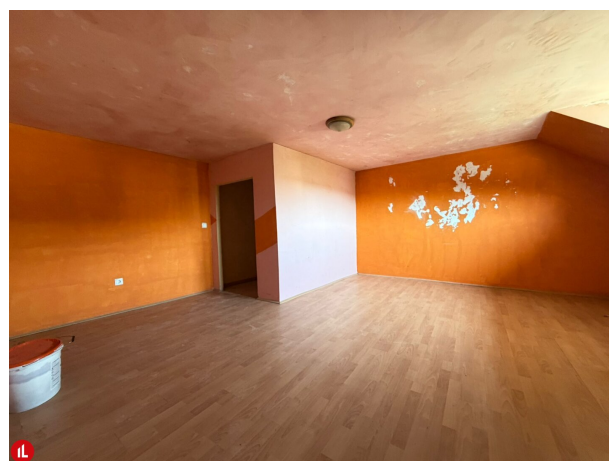
Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

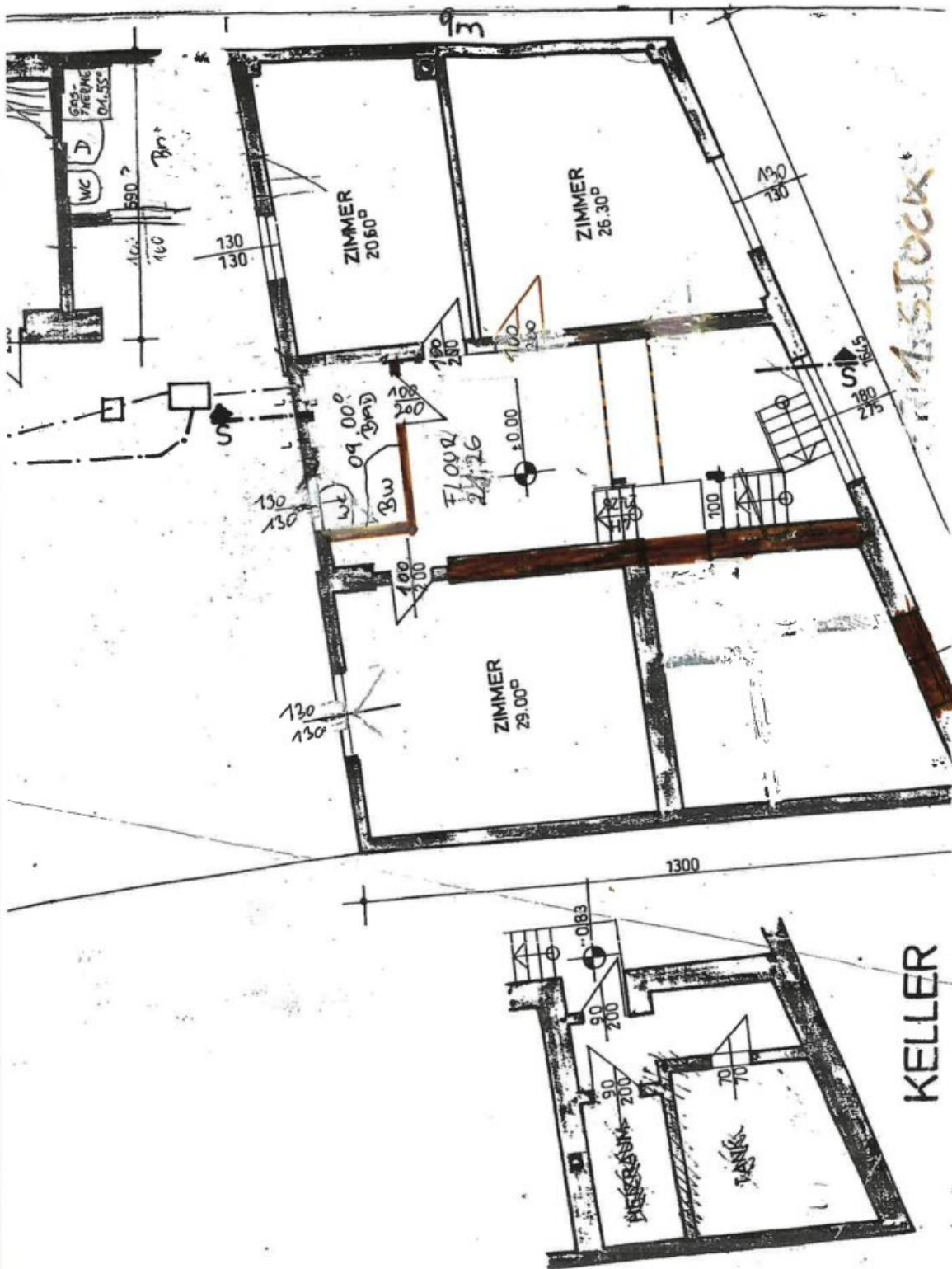








M 1:10



KELLER

M 1:10



KELLER

ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Solide Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial | 50 % Bebauungsdichte & Bauklasse I, II

Zum Verkauf gelangt eine vielseitige Liegenschaft in 2431 Enzersdorf an der Fischa. Das Grundstück umfasst laut Unterlagen 775 m² und ist als Eckparzelle ausgebildet. Es grenzt dreiseitig an öffentliches Gut und bietet dadurch eine interessante Grundstückssituation mit guter Zugänglichkeit.

Das Objekt eignet sich besonders für Käufer, die viel Fläche, Nebenräume und eine solide Basis mit bereits erneuerten Bauteilen suchen. Neben dem bestehenden Wohnhaus stehen laut Unterlagen zusätzliche Nutzflächen sowie ein Nebengebäude zur Verfügung. Gerade diese Kombination macht die Liegenschaft spannend – sowohl für Familien als auch für Käufer, die Wohnen, Arbeiten, Hobby oder Lagerflächen verbinden möchten.

Die Raumstruktur ist großzügig angelegt und bietet mehrere Zimmer, Wohnbereiche, Küche, Nassräume sowie zusätzliche Flächen im Neben- bzw. Nutzbereich. Die vorhandenen Pläne zeigen eine klassische, gut nutzbare Aufteilung über Erdgeschoss und Obergeschoss.

- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

Wesentliche Bauteile wurden bereits erneuert bzw. verbessert:

- **Dach neu ca. 2019**
- **Fenster 3-fach verglast ca. 2018**
- **Fußbodenheizung über Gas**
- **Dämmung ca. 5–10 cm**
- **Gastherme gewartet im Oktober 2025**

Zusätzlich interessant ist die Widmung: **Bauland-Wohngebiet, 50 % Bebauungsdichte,**

geschlossene Bauweise, Bauklasse I, II. Damit bietet die Liegenschaft neben der bestehenden Nutzung auch langfristiges Entwicklungspotenzial – vorbehaltlich behördlicher Prüfung.

Eine Liegenschaft mit viel Platz, Substanz und Möglichkeiten. Kein Neubau – aber ein Objekt mit Grundstück, Fläche und Potenzial. Genau das macht den Reiz dieser Immobilie aus.

IHRE INVESTITION: EUR 349 000

Übergabe nach Vereinbarung.

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <500m

Arzt <4.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Post <1.500m

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap