

**Befristete Osteraktion! Traumhaus mit Wintergarten, wunderschönem Garten, Pool, Sauna und Kachelofen!**



**Objektnummer: 5585/160**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Ortsried
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Mühlleiten
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,49 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	238,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	104,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 126,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,62
Kaufpreis:	479.000,00 €
Heizkosten:	164,17 €
USt.:	32,83 €
Provisionsangabe:	

17.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Helene Christiani







  
FEELING HOME  
IMMOBILIEN



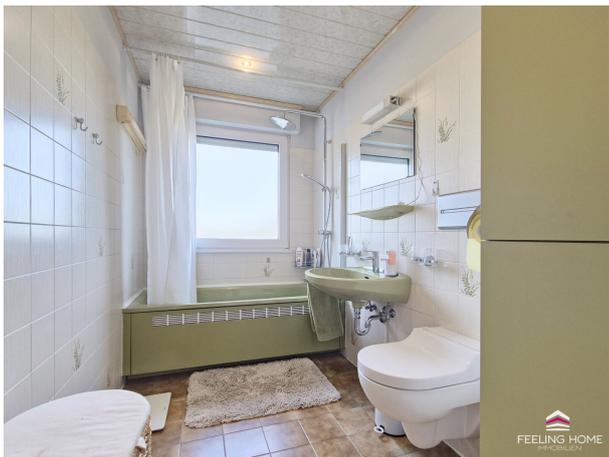
  
FEELING HOME  
IMMOBILIEN



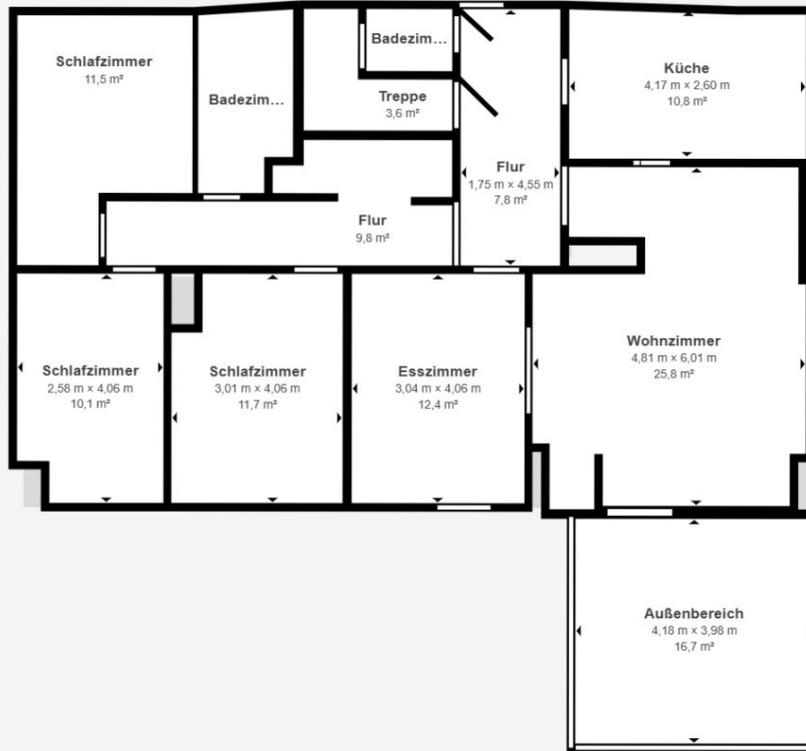
  
FEELING HOME  
IMMOBILIEN











 Matterport Property Report:

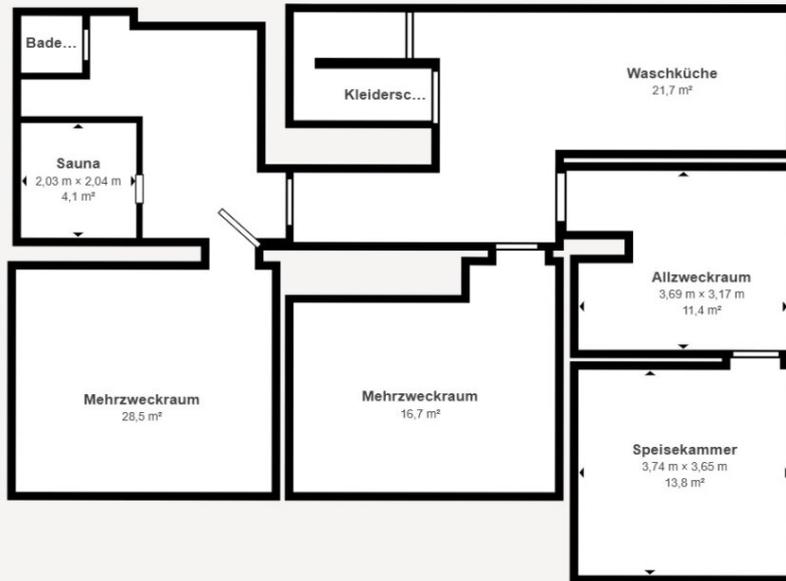
**EFH Mühlleiten 2025**

Indoor Scanned Area - Full Property 211,4 m<sup>2</sup> | Floor 2 110,1 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on  
 Matterport





 Matterport Property Report:

**EFH Mühlleiten 2025**

Indoor Scanned Area - Full Property 211,4 m<sup>2</sup> | Floor 1 101,2 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on  
 **Matterport**



# Objektbeschreibung

## **EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN - IHR PERFEKTES ZUHAUSE!**

Willkommen in Ihrem charmanten Einfamilienhaus mit liebevoll gestaltetem Garten – ruhig gelegen in Mühlleiten! Dieses gepflegte Zenker-Fertigteilhaus aus dem Jahr 1982 ist eine wahre Wohlfühloase und bietet die perfekte Kombination aus Stadtnähe und ländlicher Idylle. Hier heißt es: Koffer packen und einziehen!

Das großzügige Grundstück umfasst laut Grundbuch 750 m<sup>2</sup>. Der wunderschön angelegte Garten beeindruckt mit stilvollem Landschaftsbau, einem Gartenpavillon, eingewinterten Palmen, Olivenbäumen und einem beheizten Pool. Ergänzt wird das Anwesen durch einen Keller mit Sauna und Party-Stüberl, eine große Garage sowie einen zusätzlichen PKW-Stellplatz. Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Hausbrunnen, da es laut Eigentümer in Mühlleiten keine Ortswasserleitung gibt.

Das Haus wurde laufend in Stand gehalten und modernisiert. Vor ca. Vor 10 Jahren erfolgte die Umstellung von der alten Ölheizung auf eine effiziente Gas-Zentralheizung. Eine hochwertige neue Sicherheitseingangstür sorgt für zusätzlichen Schutz. Außerdem wurden die Dachrinnen (vor ca. 4 Jahren), die Abflüsse sowie der Boden (vor ca. 3 Jahren) erneuert.

Die Liegenschaft wird vollständig mit hochwertigem Massivholz-Interieur möbliert übergeben.

## **ERDGESCHOSS**

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der Zugang zu allen Wohnbereichen bietet. Von hier aus gelangen Sie in die separate Küche, das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer und wunderschönem Kachelofen, drei Schlafräume, einen Garderobenraum, das Badezimmer sowie das WC.

Die Küche verfügt über einen direkten Durchgang ins Wohnzimmer. Der helle und freundlich gestaltete Wohn- und Essbereich wird durch den großen Kachelofen stilvoll ergänzt und schafft eine gemütliche Atmosphäre. Das Wohnzimmer führt direkt in den gezielt ausgerichteten Wintergarten, der dank großer Schiebetüren mit Innenrollos und einem Plexiglasdach mit Dachbeschattung flexibel genutzt werden kann. An warmen Tagen lassen sich die Glaselemente fast vollständig öffnen, sodass der Wintergarten zur einladenden Terrasse wird.

## **KELLER**

Der Keller umfasst zwei vielseitig nutzbare Räume, ein gemütlich gestaltetes Stüberl, eine Waschküche, einen Heizraum sowie einen Wellnessbereich mit Sauna, integriertem Infrarotstrahler, einer Dusche sowie ein separaten WC.

## **HIGHLIGHTS**

- Südwest ausgerichteter Wintergarten
- Wunderschön gestalteter Garten
- Beheizter Pool im Garten
- Solardusche im Garten
- Wellnessbereich im Keller
- Klimaanlage im Essbereich und im Hauptschlafzimmer
- Ruhige Lage in Stadtnähe

## **HARD FACTS**

- Zenker-Fertigteilhaus, Holzriegelbauweise
- 2-fach verglaste Kunststofffenster von 1982
- Wasserversorgung über Hausbrunnen
- Wasserentkalkungsanlage im Keller
- Vaillant Gas-Zentralanlage

- Garage für 2 PKWs geeignet

## **INFRASTRUKTUR**

Ruhige Lage: Supermärkte wie BILLA, Hofer, Lidl, eine Drogerie (BIPA) und eine Bäckerei befinden sich in der nahe gelegenen Gemeinde Groß-Enzersdorf sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie eine Bank, Postfiliale, Trafik, Apotheke und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- und Kinderärzte). In Groß-Enzersdorf gibt es auch diverse Restaurants, Cafés und zum Einkaufen das Marchfeld Center. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen in Groß-Enzersdorf (verschiedene Kindergärten, eine Volksschule in Groß-Enzersdorf sowie in Oberhausen).

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Autobuslinie 553 Mühlleiten bei Wien Hubertusstraße in ca. 308 m bis Groß-Enzersdorf Busbahnhof oder Oberhausen
- Mit Anschluss an Autobuslinie 550 Groß-Enzersdorf Busbahnhof oder Oberhausen nach Wien Aspernstraße
- Mit Anschluss an U-Bahn-Linie U2 Aspernstraße
- Groß-Enzersdorf Busbahnhof Autobuslinie 26A fährt durch Essling, Aspern, Stadlau bis zur U1 Station Kagran

## **SONSTIGES**

Die befristete Osteraktion um EUR 479.000,- gilt nur bis zum 15. Mai 2025, nutzen Sie gleich die attraktive Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## **KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT**

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Erfüllen Sie sich jetzt Ihren Traum vom eigenen Einfamilienhaus! Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – gerne nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme – verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit, diese großartige Liegenschaft erwerben zu können!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [www.feeling-home.at](http://www.feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.250m

Apotheke <4.000m

Klinik <7.750m

Krankenhaus <5.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.750m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <7.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <4.250m  
Post <3.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <7.500m  
Straßenbahn <7.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <5.750m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap