

**HOME & FIRMENSITZ / OFFICE - traumhafte Villa und
luxuriöses Zuhause, 11 Zimmer, großzügiger Garten, 5
KFZ-Stellplätze - PROVISIONSFREI!**



Vorderansicht

Objektnummer: 25567

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	395,00 m ²
Nutzfläche:	685,00 m ²
Gesamtfläche:	1.482,00 m ²
Lagerfläche:	35,00 m ²
Bürofläche:	129,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	6
Terrassen:	4
Stellplätze:	3
Garten:	1.372,00 m ²
Keller:	71,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Gesamtmiete	3.454,00 €
Kaltmiete (netto)	2.990,00 €
Kaltmiete	3.140,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	314,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







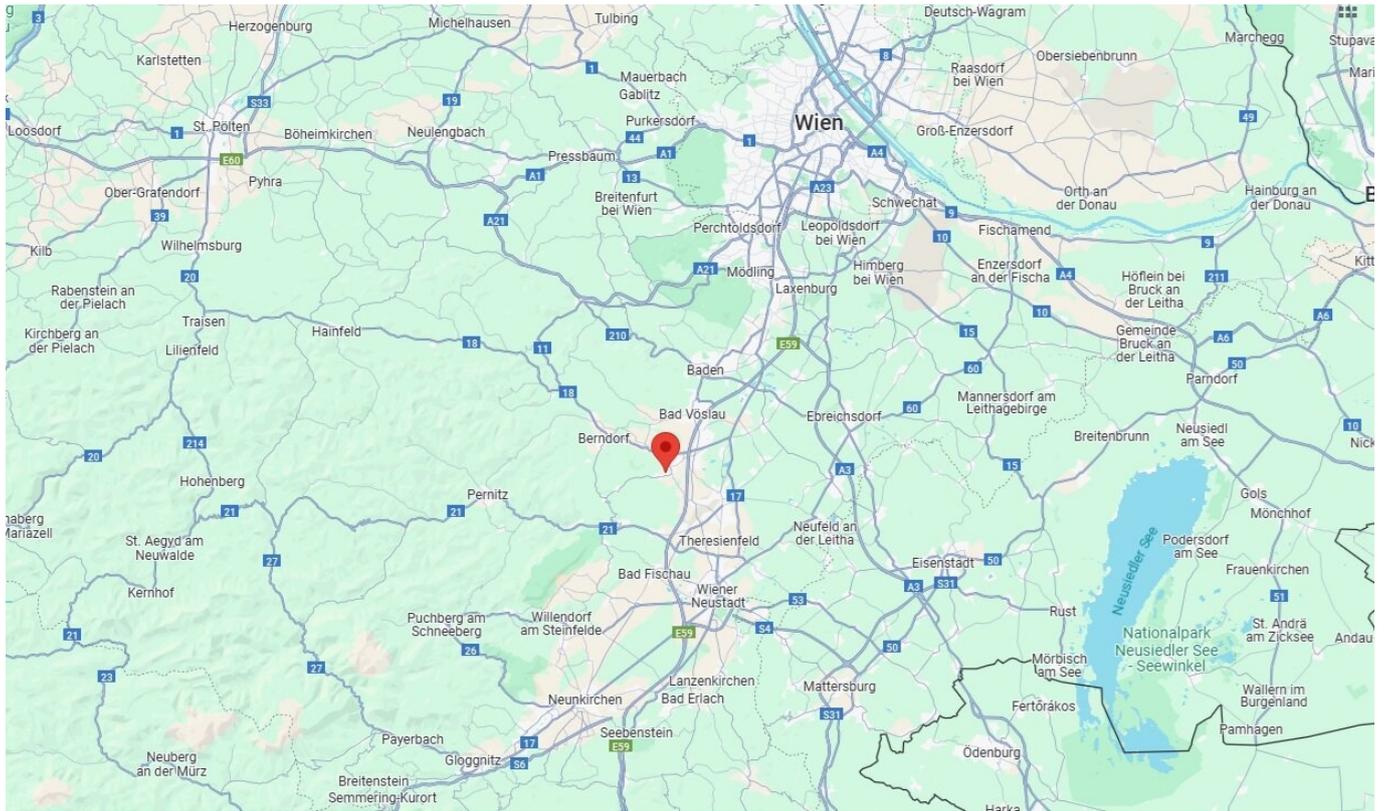


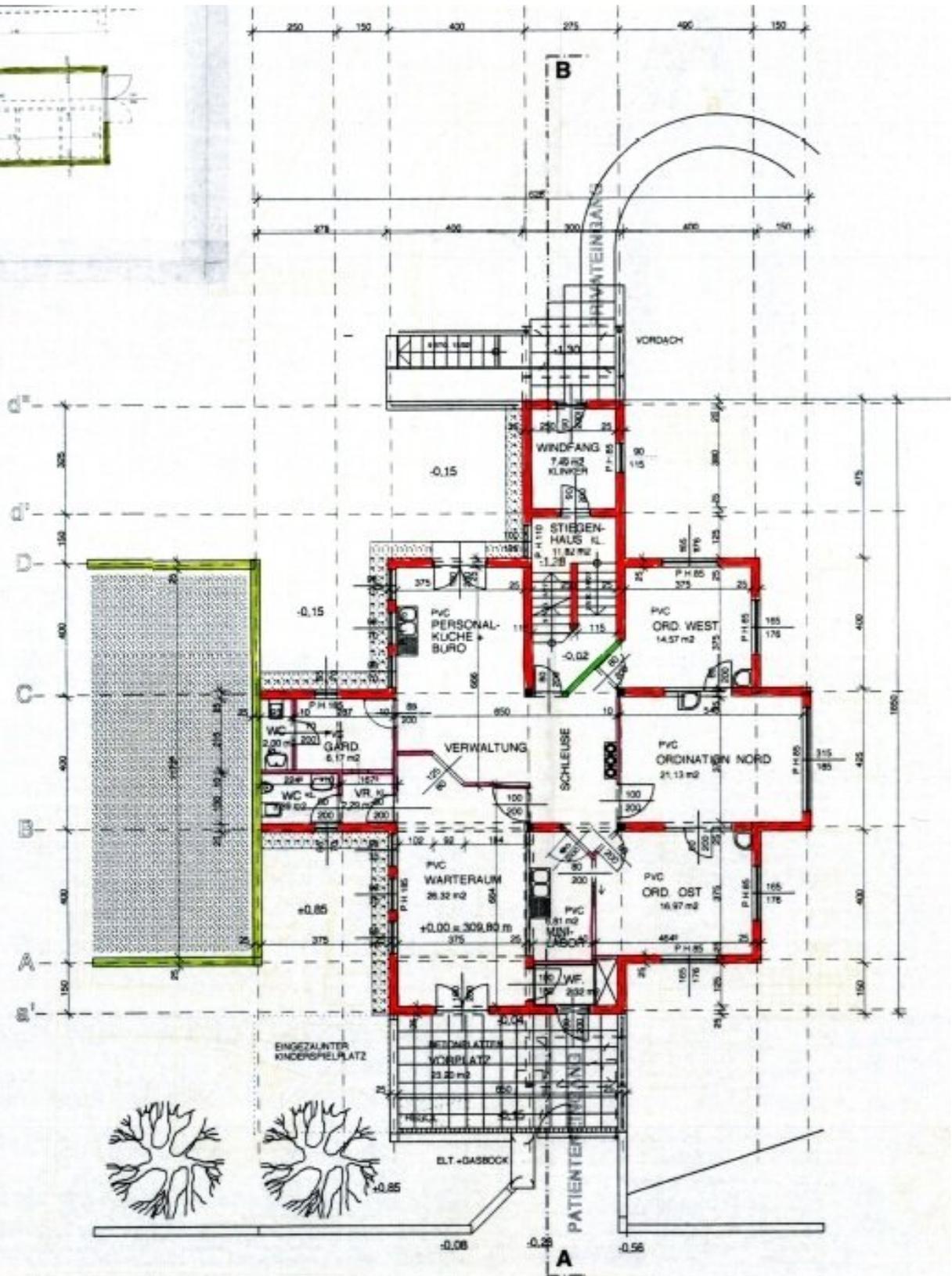
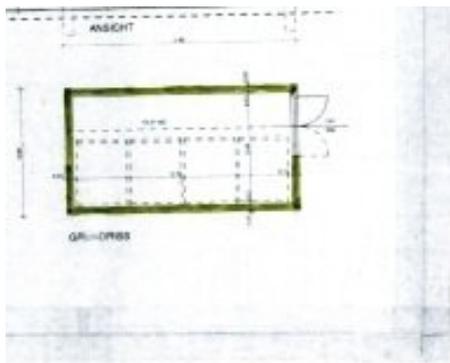








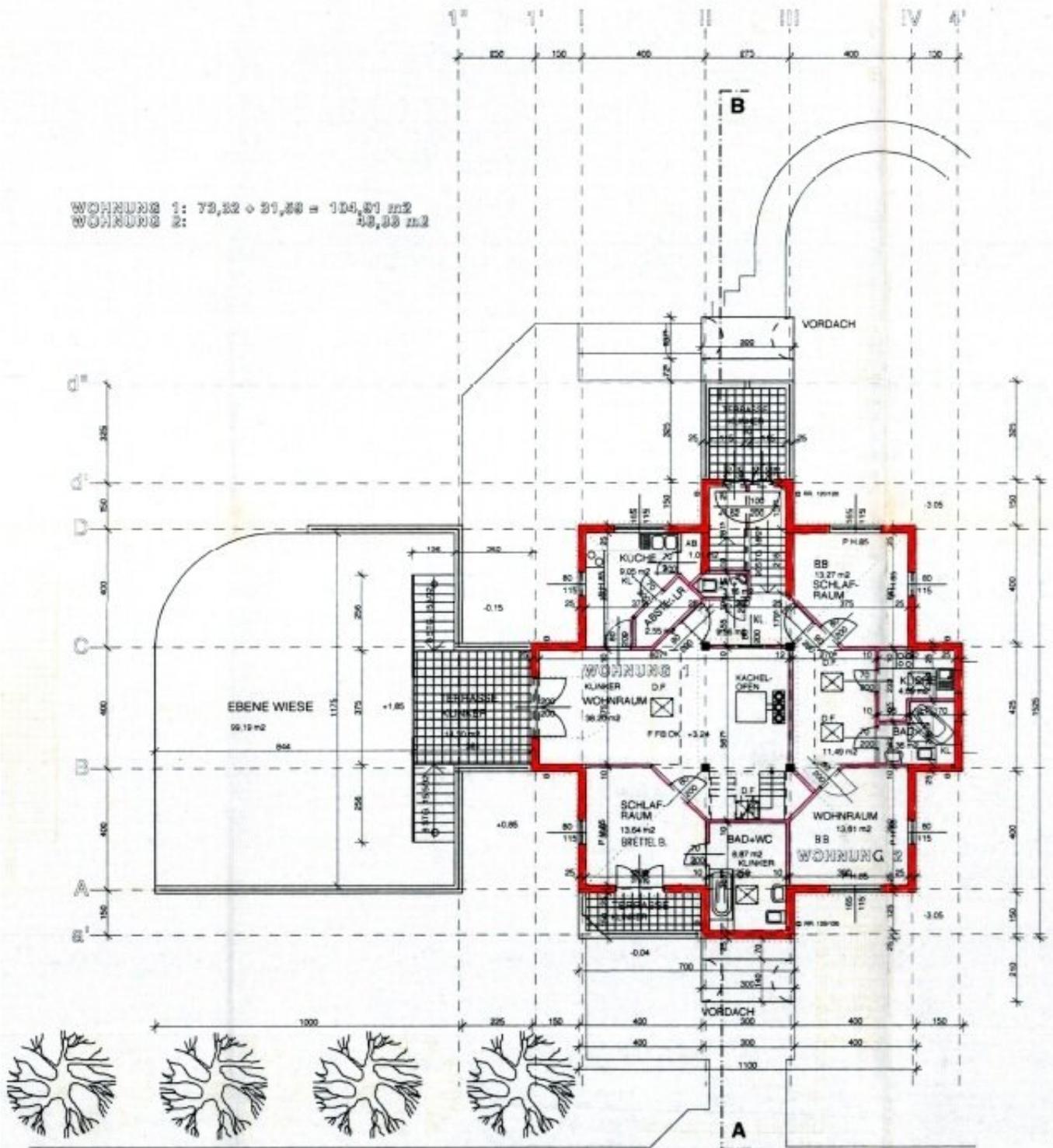




GRUNDRISS ERDGESCHOSS

HANGARNSTRASSE

WOHNUNG 1: $73,32 + 31,38 = 104,70 \text{ m}^2$
 WOHNUNG 2: $18,35 \text{ m}^2$



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

HANGARNSTRASSE

Objektbeschreibung

Zum Haus

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause und Geschäftssitz – einer beeindruckenden Villa in der idyllischen Gemeinde Enzesfeld-Lindabrunn, Niederösterreich. Diese moderne Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein großzügiges Raumangebot von 395 m² und ein Leben inmitten der Natur mit atemberaubendem Fern- und Grünblick, sondern auch vielseitige Möglichkeiten, Ihren beruflichen Ambitionen freien Lauf zu lassen.

Mit insgesamt 11 Räumen eröffnet sich eine flexible Nutzung, die sowohl Familien, die viel Platz benötigen, als auch Unternehmer anspricht, die eine repräsentative Adresse für eine Ordination, ein Büro oder sogar eine kleine Firma suchen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung jeder Fläche – ob für private Wohnbereiche oder moderne Geschäftsräume – und schafft so ein harmonisches Ambiente, das allen Bedürfnissen gerecht wird.

Die hochwertige Ausstattung der Immobilie lässt keine Wünsche offen: Edle Parkett- und Steinböden verleihen den Räumen eine elegante Note, während die moderne Einbauküche mit funktionalen Geräten das Kochen zum Vergnügen macht. Lichtdurchflutete Bäder, ausgestattet mit einer Badewanne und großen Fenstern, bieten zudem ein exquisites Wohlfühlerlebnis, das sowohl privat als auch im geschäftlichen Kontext überzeugt.

Vier großzügige Terrassen laden zu entspannten Stunden im Freien ein, und der liebevoll gestaltete Garten bietet eine angenehme Atmosphäre – ideal auch für informelle Meetings oder Kundengespräche. Zwei Garagen und drei Stellplätze gewährleisten zusätzlich Sicherheit und Komfort, was insbesondere für einen Geschäftsbetrieb von Vorteil ist.

Die Villa ist somit nicht nur ein Rückzugsort, sondern auch ein Ort der Begegnung. Mit insgesamt sechs WCs und drei Bädern sind Sie bestens auf die Bedürfnisse Ihrer Familie, Ihrer Gäste und Ihrer Geschäftspartner vorbereitet. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit nahegelegenen Bus- und Bahnhaltestellen erreichen Sie zudem schnell die umliegenden Städte und Gemeinden. Für den täglichen Bedarf sind Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule und Supermarkt in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Erleben Sie Wohn- und Geschäftskomfort auf höchstem Niveau – eine einzigartige Immobilie, die Ihnen alle Möglichkeiten bietet, Ihre privaten und beruflichen Träume zu realisieren. Die Villa in Enzesfeld-Lindabrunn wartet auf Sie – sei es als gemütliches Zuhause, moderne Ordination, repräsentatives Büro oder als Standort für Ihre kleine Firma. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser traumhaften Immobilie!

Weitere Informationen finden Sie unter: www.wikipedia.org, www.google.at und auf der Gemeindeseite www.enzesfeld-lindabrunn.at so wie in der im Exposé beigefügten Lageauswertung.

Ausstattung

In sämtlichen Räumen sind ausschließlich qualitative, hochwertige Materialien verwendet worden. Wie z.B.: Steinböden, Echtholzparkettböden, etc..

Die Übernahme der maßgefertigten teilweise eingebauten Maßmöbel ist erwünscht.

Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal, Wasser, Strom, Gas**, Telefon und Internet sind möglich.

Lage

Die Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn im Bezirk Baden gilt als „Tor zum Triestingtal“. Gelegen an der Triesting am Rande des Wiener Beckens, bietet die naturnahe Doppel-Gemeinde schöne Urlaubs- und Ausflugsmöglichkeiten. Das größtenteils unter Naturschutz stehende Symposionsgelände Lindabrunn – mit mystischem Steinskulpturen-Park direkt neben dem Steinbruch – bietet fantastische Ausblicke. Für Radfahrer ein Hit: Mehrere Mountainbike-Strecken sowie der Hohe-Wand- und der Triesting-Gölsental-Radweg queren den Ort

Geschichtliches

Wann Enzesfeld ursprünglich Marktrecht erhielt, ist unklar. Bereits 1590 Bezeichnung als "Markt" belegt. Neuverleihung durch NÖ Landesregierung am 31. Februar 1938, Wappenverleihung am 19. Mai 1953. Die fünf Lilien sind vom Adelswappen der Engelschalksvelder abgeleitet, ebenso die Farben blau-weiß der Marktfahne

Enzesfeld und Lindabrunn wurden erstmals im 12. bzw. im 13. Jahrhundert erwähnt. Bereits im 18. Jahrhundert gab es hier einen Pechereibetrieb, der bis 1965 arbeitete. Von 1833 bis 1883

(sowie 1919/20) wurde in dem an St. Veit an der Triesting sowie Kleinfeld grenzenden Waldgebiet Jauling (heute: Bereich Golfclub Enzesfeld, Club in der Jauling) Braunkohle abgebaut.

Enzesfeld und Lindabrunn waren bereits einmal, 1850 –1866, vereint.

Die Gemeinde besteht aus der wesentlich größeren Katastralgemeinde *Enzesfeld* mit ca. 3.400 Einwohnern und dem kleineren Lindabrunn, die vor der Gemeindereform 1970 freiwillig zusammengelegt wurden.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.wikipedia.org, www.google.at und auf der Gemeindeseite www.enzesfeld-lindabrunn.at so wie in der im Exposé beigefügten Lageauswertung.

Kultur und Sehenswürdigkeiten

- Schloss Enzesfeld
- Katholische Pfarrkirche Enzesfeld hl. Margareta
- Spitalskirche Enzesfeld
- Filialkirche Lindabrunn hl. Katharina
- Bildhauersymposion Lindabrunn mit Lindabrunner Konglomerat

Sport

- In Lindabrunn befindet sich die Sportschule Lindabrunn des NÖFV.
- Golfclub Enzesfeld

Verkehrsanbindung

Bus

- 312: (Gainfarn) – Leobersdorf – Enzesfeld – Lindabrunn – Hernstein
- 313: Bad Vöslau – Leobersdorf – Enzesfeld – Berndorf – Pottenstein
- 325: Enzesfeld – Matzendorf – Felixdorf – Wiener Neustadt

Bahn

- Triestingtalbahn (auch Leobersdorferbahn oder früher Süd-West-Bahn) von Leobersdorf (Südbahnanschluss) nach Weissenbach-Neuhaus

Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer besteht.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

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 <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap