



## **VERKAUFT!! Großer Garten - ein Traum für grüne Finger...**

**Einzugsbereit, ausbaufähig, viel Platz im Garten, fußläufig in die Ortschaft....**

**\*\*Ready to move?**

*BUNGALOW mit 865 m<sup>2</sup> Garten,*

*98 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, große Terrasse,*

*Garage, Baujahr 1964*

In der **Reisenbachsiedlung**, 10 Minuten fußläufig vom Zentrum Enzersdorf an der Fischa entfernt, gelangt ein südseitig ausgerichteter ca. 98 m<sup>2</sup> großer Bungalow (Ziegelmassiv) mit 3 Zimmern zum Verkauf. Der vordere Teil des Gartens wurde als Garten, der hintere Teil als Gemüsegarten genutzt.

In diesem ebenerdigen, nicht unterkellerten Haus finden Sie 2 Zimmer, Wohnzimmer und die große Küche mit Essplatz. Im Hausverband befindet sich ebenso ein Abstellraum, ein Bad mit Wanne, Dusche und Waschtisch sowie ein WC. Seitlich am Bungalow anschließend sind der Heizraum sowie eine kleine

### **Objektangaben**

Baujahr	1964
Zimmer	3
Bäder	1 / Dusche, Badewanne, Waschtisch
WC	1
Garage	1 / 15 m <sup>2</sup>
Heizung	Gas, feste Brennstoffe
Energieausweis	HWB 726, F/G,
Widmung	BW
Bauklasse	8 m Gebäudehöhe

### **Flächeninfos**

Wohnnutzfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 865 m <sup>2</sup>
Eigengarten	ja
Keller	nein

### **Kosten im Detail**

Kaufpreis	VERKAUFT
Provision	3 % + 20 % Ust. vom Kaufpreis

### **KONTAKT**

Sie haben noch weitere Fragen?  
Sie möchten diese Immobilie

Werkstatt angeordnet. Ans Haus – Richtung Garten angrenzend - wurde eine sehr große, überdachte Terrasse geschaffen.

Straßenseitig an der Westseite des Bungalows befindet sich die 15 m<sup>2</sup> große Garage.

In den Zimmern befinden sich schöne Parkettböden, in der Küche ist Fliesenboden verlegt. 2009 wurden alle Fenster getauscht. Das Haus ist mit etwas weißer Farbe im nu verschönert und prinzipiell einzugsbereit.

Gemäß Flächenwidmungsplan befindet sich dieses Grundstück zum Teil in der Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat. Lt. Gemeinde darf bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m aufgestockt werden. Gemäß Verordnung sind im Falle eines Umbaus pro Wohneinheit 2 Stellplätze am Grundstück zu schaffen.

Das im Grundbuch eingetragene Fruchtgenussrecht ist bereits erloschen.

**Fenster:** Internorm Kunststofffenster, 2-fach verglast, Außenrollos mit Fliegengitter

**Böden:** Parkett, Fliesen, PVC

**Küche:** Kühlschrank, Geschirrspüler, Ceran, Backrohr,

Dunstabzug

**Heizung/WW:** ZH Gasheizkessel, VWH Gasspeicher, Festbrennstoffgerät

**HWB:** 276, fGEE 3,62, Class F/G

gerne besichtigen? Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf!

**Brigitte Handler**  
Telefon: +43 664 344 1471  
E-Mail: office@bhic.at

**Kaufpreis: € 350.000,--**

**Infrastruktur:**

Im Ort befinden sich Apotheke, Arzt, ADEG Markt, Cafe, Friseur, Gasthöfe und Heurigen, Kleinkindergruppen, Kindergarten, Volksschule, etc.

**Verkehrsanbindung:**

A4, 20 Minuten nach Wien, 7 Minuten zum Flughafen Wien,  
EMA Bus vom Zentrum zu den Bahnhöfen  
Fischamend/Götzendorf

**Kaufnebenkosten:**

1,1% Grundbuchseintragung, 3,5% Grunderwerbsteuer,  
Vertragserrichtungskosten, 3% + 20% Ust. Vermittlungsprovision

Grundsätzlich stammen alle Angaben vom Verkäufer, sind unverbindlich und ohne Gewähr. Besonders Größenangaben konnten von uns nicht überprüft werden. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen.

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Handler gerne unter der Nummer 0664-3441471 zur Verfügung.