

Hirtenbergerstraße 44
AUT-2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Tel: 0660/5504526
Fax: +432256 81504

Email:
Internet:
Ausdruck vom 10.10.2026
ANB.OBJ.ID:

Repräsentatives Unikat

Das Wohnhaus ist ein Massivbau mit ausgebautem Dachgeschoß. Dieses wurde erst 1994 endgültig fertiggestellt. Ein kleiner Teil des Wohnhauses ist unterkellert und dient als Lager und Vorratsraum.

Ein Heizraum mit einer Erdgas – Brennwertanlage Bj. Nov. 2003, zusätzlich ein zweiter Heizkessel zum Umschalten auf feste Brennstoffe zur Zentralheizung, insgesamt 10 Radiatoren plus einer in der Garage. Eine Überdachung 3 x 3 m vor dem Heizhaus. Darunter ein unterirdischer Raum mit zwei Schachtdeckeln.

Im Erdgeschoß befinden sich eine Veranda komplett verglast b = 5,00 m incl. Schiebetüren,

Küche, Vorraum, Bad und WC. Ein offener 8,50 m x 4,30 m großer Wohnraum, (dzt. möbliert als Speisezimmer und Büro getrennt. Ein Mauerbogen, Durchgangslichte b = 2,03 m x 2,20 m führt zum Wohnsalon 8,50m x 6,00m = 51,00 m², mit original Rudda-Dekor Ausstattung, Wand, Decke und Bar siehe Foto. In allen Räumen Spots-Beleuchtung.

Vom großen Wohnsalon führt eine Holz-Wendeltreppe in das Obergeschoß, mit Spiegelwand 1,80 m x 2,50 m und Spiegeldecke im Stiegenhaus. Drei Mahagoniholztüren mit Glaseinsatz. Die Raumhöhe beträgt in beiden Geschoßen durchschnittlich 2,60 m. Sämtliche verglaste Fenster und Türelemente sind mit Isofensterjalousien und in Dreh – Kipp ausgestattet.

Im Obergeschoß sind ein Garderoberraum, ein Gästezimmer/Schlafraum und ein großes Schlafzimmer 70 m² untergebracht.

Ein Teil des Schlafzimmers ist durch eine Glaswand, die bis zur Decke reicht abgetrennt, dahinter befindet sich das integrierte Badezimmer. Im Badezimmer eine runde eingebaute Badewanne mit vergoldeten Schwänen und Doppelwaschbecken, Unterschränk, Ablage und Spiegelwand. Als Beleuchtung dienen 11 Spots. Ein WC ist ebenfalls vorhanden. Velux- Dachfenster je eines im Bad und Schlafzimmer.

Wohnhaus im Landhausstil, in 2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Hirtenbergerstraße 44, mit bester Infrastruktur und etwas Luxus – siehe zahlreiche Fotos, Nebengebäude-Gartenhaus

Die Liegenschaft befindet sich verkehrsberuhigt 50 m in einer Sackgasse, mit Umkehre 10 x 10 m, welche von der Hirtenbergerstr. abzweigt. Nicht weit entfernt vom Ortsteil Hirtenberg ist näher als das Ortszentrum von Enzesfeld.

Die prakt. Einkaufsquelle BILLA – liegt unmittelbar vor dem Haus. ADEG, Fleischhauer, Trafik, Gärtnerei, Apotheke, Bank, Gasthaus, Bäckerei, Volksschule und Rathaus mitten im Ort Enzesfeld.

Öffentliche Verkehrsmittel – Autobushaltestellen ca. 60 m entfernt, die Bahnstation Enzesfeld in 10 Gehminuten erreichbar. Keine Parkplatzprobleme vor Ort.

Die Auffahrt zur Südautobahn ist ca. 800 m entfernt. Zur Kurstadt Baden-Mitte, 10km über die Autobahn.

Das Grundstück ist horizontal gelegen, im gleichen Niveau mit der Straße, absolut barrierefrei durch die Garage

Bauausführung:

Die Außenmauern bestehen aus 25 cm starken gebrannten Hohlblockziegel, das Mauerwerk bzw. Fassade ist außen- Vorderfront mit Styroporplatten verkleidet. Die tragenden Innenwände sind 28 cm stark. Die äußeren Innenmauern mit 2cm Styropor unter Gipskartonplatten.

Der Satteldachstuhl ist in massiver Holzkonstruktion sturmgesichert ausgeführt, rundum mit einem ca. 1m breiten Vorsprung.

Die Dacheindeckung besteht aus einer Bretterschalung, einer Bitumenisolierung und doppelter Eterniteindeckung. Boden durchgehend wärmedemmt.

Über dem Erdgeschoß befindet sich eine Zangendramdecke, welche mit Brandschutz-Platten f60 gegen Feuer gesichert ist.

Um eine freie Wohnfläche zu schaffen, wurde die übliche Holztragkonstruktion des Dachstuhls wegen der großen Spannweite durch Eisenträger ersetzt.

Die Fenster sind mit Mahagoni Holzrahmen, die Schiebetüren und Fixelemente in der Veranda und Balkontüren im großen Schlafzimmer ebenfalls mit doppel Thermoverglasung versehen.

Im Schlafzimmer straßenseitig ein neues Kunststoffenster 1,80 m x 1,20 m, mit dreifach Verglasung und Kurbel - Rolladen. Gartenseitig 2 Balkontüren mit fixem Mittelteil, insgesamt b=2,75 m und einen franz. Balkon 3,00 m breit.

Die Fußböden in den Wohnräumen im Erdgeschoß mit Fußbodenheizung und Carraramarmor verlegt.

Im Obergeschoß – Badraum durchgehend Fußbodenheizung und teilweise im Schlafzimmer - alle Räume bodenverflies.

Im Garten befindet sich ein Swimmingpool aus Kunststoff 7,00 m x 3,65 m groß und 1,50 m tief, samt Umwälzpumpe und Filteranlage im Pumpenhaus unter der Terrasse. Die Umrandung des Schwimmbeckens 1,10 m sowie die Terrasse 5,50 m x 5,70 m sind mit einer Maleiner-Pflasterung versehen.

Vorbereitung für eine komplette Poolüberdachung, für erforderliche Bahnen (Gleitschienen) vorhanden.

Der Zugang zum Haus – barrierefrei gemacht ist durch ein zweiflügeliges Eisentor abgeschlossen. Vor dem Haus der Wasserzählerschacht, Strom und Gaszählerkasten. Im Vorgarten 7 m x 3 m, Ziergehölze. Vor der bestehenden Garageneinfahrt, 18,00 m², elektr. betriebenes Garagenrolltor mit Fernbedienung, 2,50 m breit und ein Walmdach Carport ca. 25,00 m² mit Kupferblech –Abdeckung und Kupfer-Dachrinnen. Von der Garage, Innenmaß 7,4 m x 3,5 m - mit großem Mahagoniholz-Fenster 1,50 m x 1,20 m – führt eine Tür in den äußeren Eingangsbereich.

Rund ums Haus sind Waschbetonplatten verlegt.

Zugang zum Garten ein Holz - Zwischentor,(Hundekonform) Durchgangslichte b 1,80 m x h 2,10 m, Hauseingang durch die Veranda. Möglichkeiten für Haustierhaltung.

Der Garten ist von 2,30m bis 2,50m hohen Edel-Thujen hecken umgeben.

Nebengebäude:

Ein Gartenhaus gebaut mit 25 cm Ytongblock, Benützungsbewilligt 1998, dzt. als Büro eingerichtet - 30,00m², rundum 5 cm Styropor-Innendämmung mit seith. Doppeltüre 1,60 m breit, verglast in Mahagoniholzrahmen, Eingangstüre 1,40 m detto, sowie 2 hochgelegene Fenster 90 x 57cm, verfliester Fußboden. Dachvorsprung vorderseitig 50 cm seitlich 80 cm, siehe Fotos. Rechts davon ein überdachter Abstellraum mit 40 m² für Gartenwerkzeug, Gartenmöbel, Gebrauchsgegenstände, Schwimmbad - Zubehör und diverse Utensilien. Boden mit Waschbetonplatten ausgelegt.

Kaufpreis:	EUR 549000
Wohnfläche:	ca. 302 m2
Zimmer gesamt:	5
Baujahr:	1994
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Wohnzimmer:	2
Seperate WC:	2
Grundstücksfläche:	ca. 868 m2
Stockwerke:	1
Objektzustand:	Sehr gepflegt

Garage, Carport,

Einbauküche,

Bad mit Wanne, Bad mit Dusche, Swimmingpool,

Marmor, Fliesen

Fußbodenheizung, Zentralheizung,

Balkon, Loggia, Terrasse,

Gas, Holz,

Alarmanlage, Barrierefrei, Möbliert, Garten, Gartenhaus, Rollstuhlgerecht