

HIDEAWAY IN BESTLAGE - AM STADTRAND VON WIEN



Objektnummer: 2240

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1903
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	260,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	37,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	2.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

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











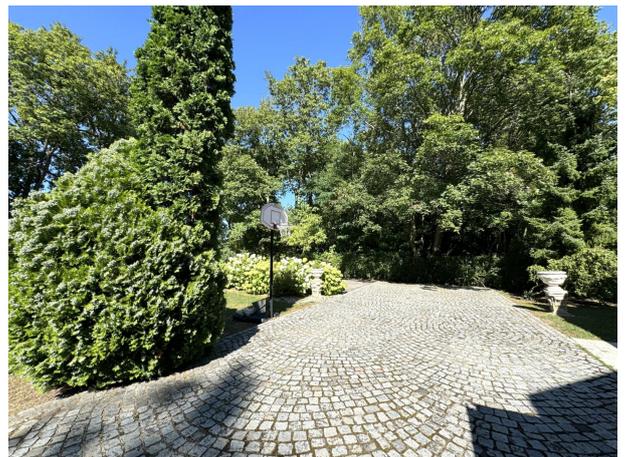




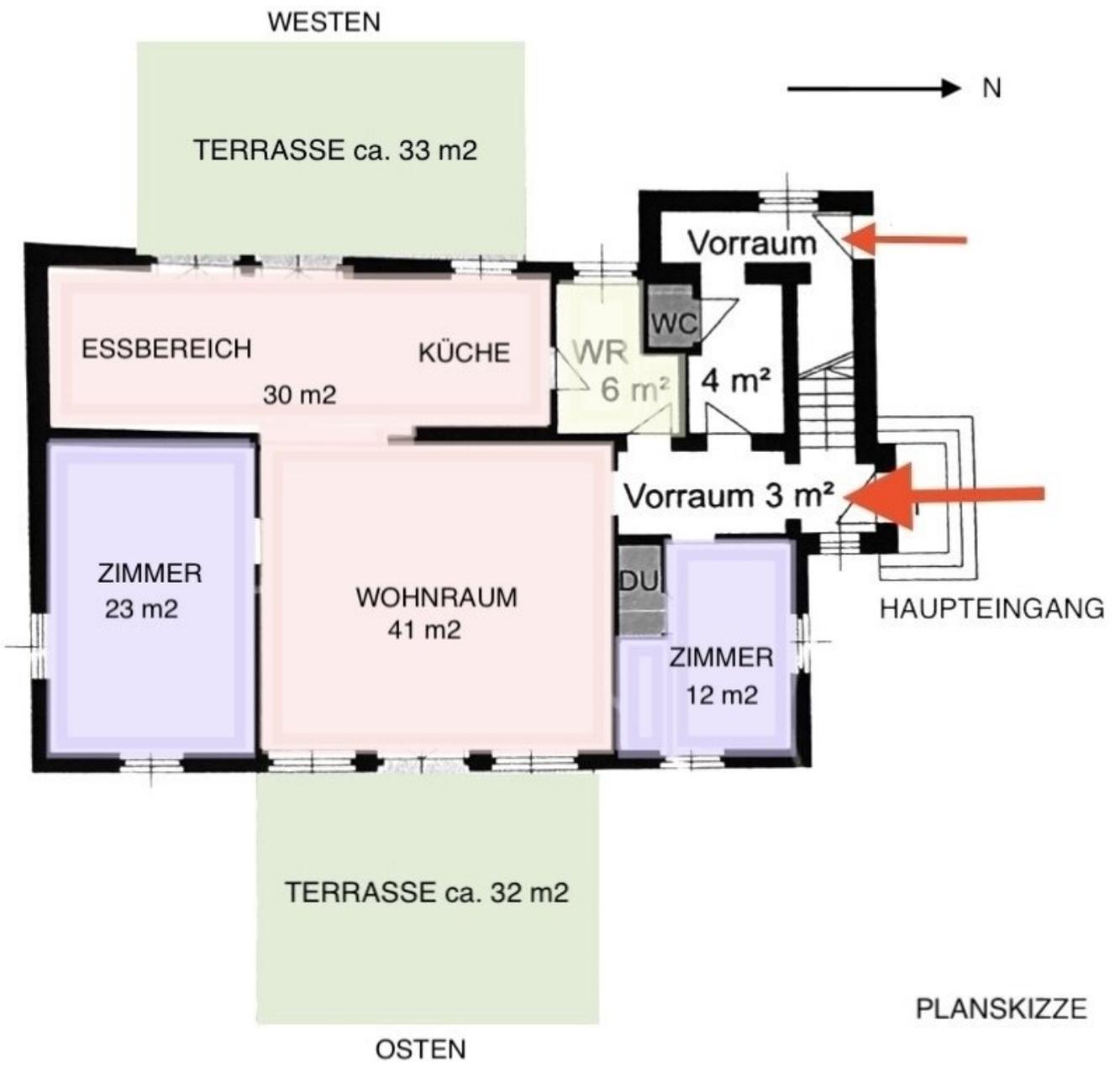




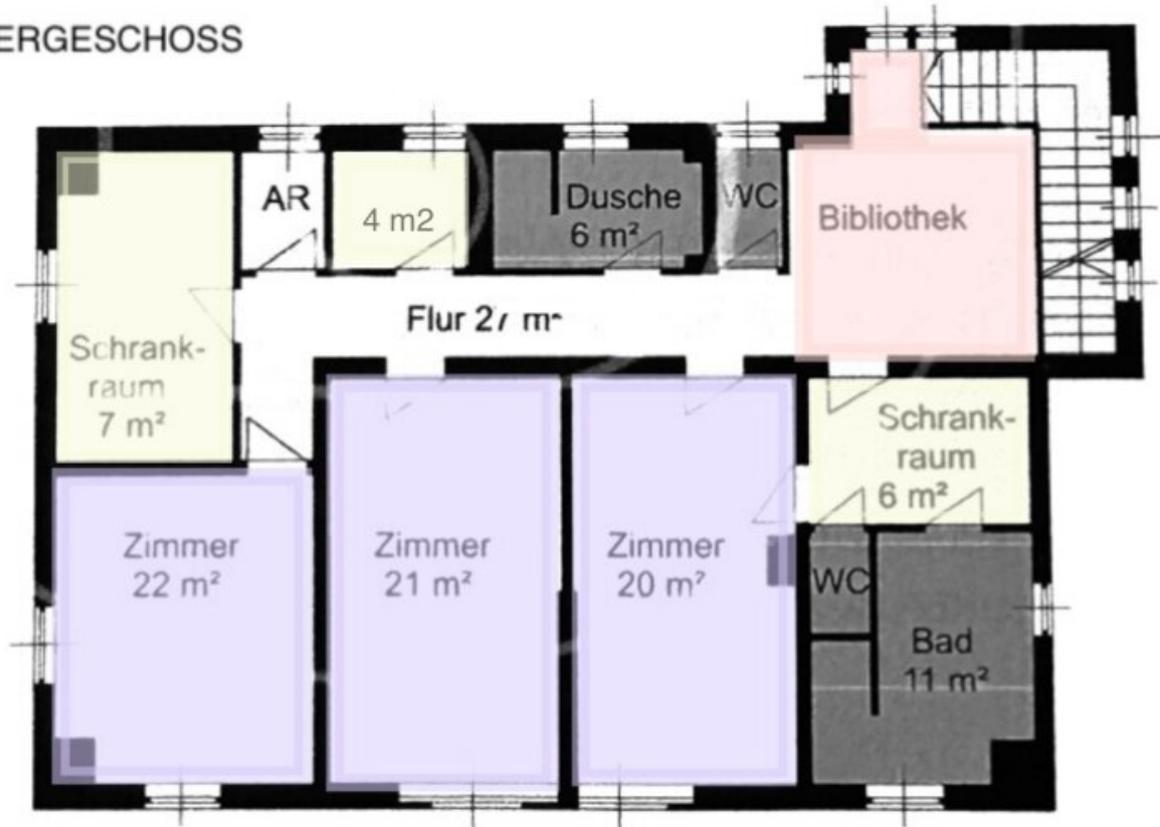






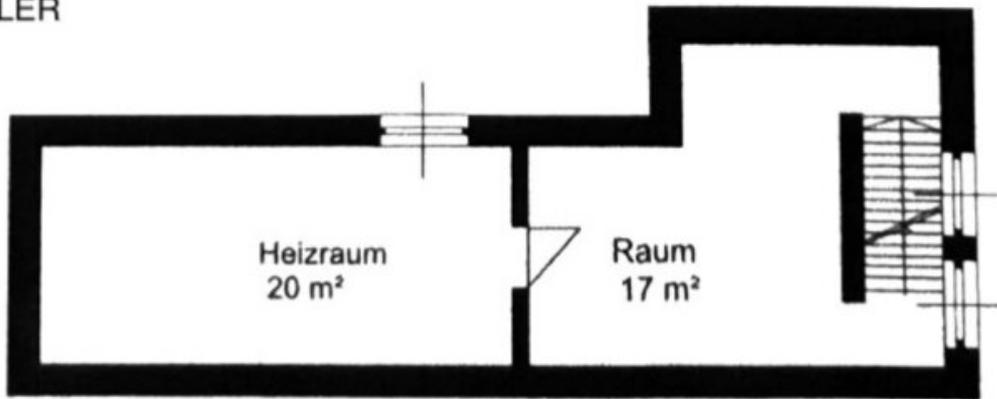


OBERGESCHOSS



PLANSKIZZE

KELLER



PLANSKIZZE

Objektbeschreibung

WHAT AN ATMOSPHERE!

HIDEAWAY - PRIVATE REFUGE SURROUNDED BY GREENERY AND WOODLAND - ARE YOU LOOKING FOR A PROPERTY THAT OFFERS PRIVACY, THEN THAT'S IT!

THIS PROPERTY IS LOCATED IN THE BEST AREA OF MARIA ENZERSDORF/BRUNN AM GEBIRGE - WITH A FAST CONNECTION TO VIENNA.

PROPERTY AREA 5.000 m² - FLOOR AREA 260 m² - USABLE AREA 300 m²

LAYOUT: 2 LEVELS

- BIG LIVING AREA WITH ACCESS TO 2 TERRACES AND THE GARDEN
- KITCHEN WITH SEPARATE ROOM (WASHING MACHINE...)
- 5 BEDROOMS
- 3 SMALL ROOMS
- 3 BATHROOMS AND 3 TOILETS
- HEATED OUTSIDE POOL
- SEPARATE SAUNA AND STORAGE HOUSE
- AIRCONDITION
- 2 CARPORTS (FOR 5 CARS)
- SECURITY SYSTEM WITH CAMERAS AND ALARM SYSTEM

FOR MORE INFORMATION OR VISITING THIS AMAZING PROPERTY PLEASE SEND AN INQUIRY.

HIDEAWAY AM STADTRAND VON WIEN - FAMILIENDOMIZIL MIT VIEL PRIVATSPHÄRE

WOHNEN IN EINEM HISTORISCHEM GEBÄUDE MIT PARKÄHNLICHEM GARTEN - BESTLAGE VON MARIA ENZERSDORF/BRUNN AM GEBIRGE/AM BRUNNER BERG.

EIN GENUSS FÜR JEDEN, DER BESONDERES ZU SCHÄTZEN WEISS.

DAS GRUNDSTÜCK LIEGT KOMPLETT EBENERDIG UND IST DAHER IN DER NUTZBARKEIT NICHT EINGESCHRÄNKT.

TOP ZUSTAND: EINE AUFWENDIGE GENERALSANIERUNG (HEIZUNGS-, WASSER-, ELEKTROLEITUNGEN, FENSTER, SICHERHEITSSYSTEM,....) HAT VON 2010 - 2011 STATTGEFUNDEN. 2022 WURDE DER AUSSENPOOL ERRICHTET.

HIGHLIGHTS:

- PRIVATZUFAHRT ZUM HAUPTGRUNDSTÜCK
- PRIVATSSPHÄRE
- PARKÄHNLICHER GARTEN MIT ALTBAUMBESTAND
- GENERALSANIERT - EINFACH EINZIEHEN!
- BEHEIZBARER AUSSENPOOL
- POOL-AUSSENDUSCHE
- SAUNA

- BAUMHAUS
- GENERALSANIERUNG 2010 - 2011 (VON KLIMAANLAGE BIS FUSSBODENHEIZUNG, FASSADE MIT THERMOISOLIERUNG)
- RAUMHÖHE IM SCHNITT ca. 2,90 m

RAUMAUFTeilUNG:

UNTERE EBENE - ERDGESCHOSS

- VORRAUM MIT 2 EINGÄNGEN
- WOHNRAUM MIT ca. 41 m² UND OFFENEM KAMIN SOWIE AUSGANG AUF DIE OSTSEITIGE TERRASSE (ca. 32 m²)
- KÜCHE MIT ESSBEREICH UND AUSGANG AUF DIE WESTSEITIGE TERRASSE (ca. 32 m²) SOWIE IN DEN GARTEN UND POOLBEREICH
- WIRTSCHAFTSRAUM MIT WASCHMASCHINE UND TROCKNER
- ZIMMER
- ZIMMER MIT EN SUITE BAD
- SEPARATES WC

OBERE EBENE - OBERGESCHOSS

- BIBLIOTHEK/OFFENER RAUM

- 3 SCHLAFZIMMER (ostseitig, klimatisiert)
- BAD MIT BADEWANNE, DUSCHE UND WC
- BAD MIT DUSCHE
- SEPARATES WC
- 2 SCHRANKRÄUME
- 2 AR

AUSSTATTUNG:

- TRAUMHAFTER GARTEN MIT BAUMHAUS UND KINDERSPIELBEREICH
- AUTOMATISCHE GARTENBEWÄSSERUNG (2 KREISE)
- GARTENBELEUCHTUNG
- BEHEIZBARER KERAMIKPOOL (2022 ERRICHTET) MIT GEGENSTROMANLAGE, GRÖSSE: 10 m x 4 m, 1,5 m tief)
- ELEKTRISCHE FALTMARKISE UND INFRAROTSTRAHLER
- HUNDEHÜTTE IN UMZÄUNTEN BEREICH SOWIE WARMWASSERANSCHLUSS BEIM NEBENEINGANG
- 2 CARPORTS - PLATZ FÜR 5 PKWs

- SEPARATES SAUNAHaus IM GARTEN (MARKE KLAFS)
- GERÄTESCHUPPEN
- DACHBODEN (NICHT AUSGEBAUT)
- HOLZ-ALU-FENSTER
- KLIMAAANLAGE IN ALLEN SCHLAFRÄUMEN IM OG
- FUSSBODENHEIZUNG IM GESAMTEN EG UND IN DEN BÄDERN IM OG
- GAS-ZENTRALHEIZUNG/BRENNWERTTHERME
- ALARMANLAGE UND VIDEOÜBERWACHUNG
- ENTKALKUNGSANLAGE
- FASSADE MIT THERMOISOLIERUNG
- KELLER (Lageraum + Technikraum)

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Diese Liegenschaft mit viel Privacy befindet sich in traumhafter Lage, mit einem Privatweg von der öffentlichen Straße entfernt. Das Gebäude war Teil einer ehemaligen Kuranstalt und grenzt mit seinem weitläufigem, parkähnlichen Garten an den Wienerwald.

In der Nähe befindet sich eine gute Nahversorgung sowie Schulen, Kindergärten und Ärzte.

5 km zur Stadtgrenze! Mit dem PKW kommt man über die Autobahn A21 oder mit der S-Bahn (Station: Brunn-Maria Enzersdorf) schnell nach Wien.

RESÜMEE:

Fantastisches Familiendomizil mit großer Freifläche! Der perfekte Rückzugsort für Ruhesuchende, die großen Wert auf Privatsphäre legen und eine schnelle Anbindung nach Wien benötigen.

DIESE LIEGENSCHAFT KANN JEDERZEIT SEHR GERNE BESICHTIGT WERDEN - BITTE SCHICKEN SIE EINE ANFRAGE.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap