Exklusive Villa in den Weinbergen - traumhafter Ausblick

Objektnummer: 960/71898

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	320,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	800,00 m²
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	1.895.000,00 €
Betriebskosten:	420,00 €
USt.:	42,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Aschauer

Region Wien & NÖ Ost

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

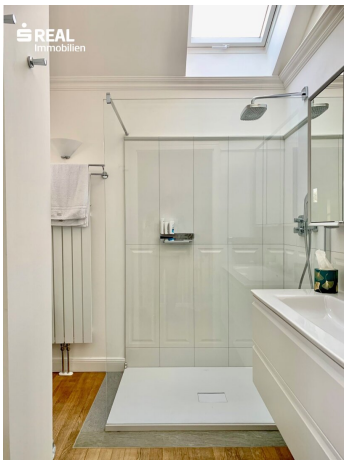
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

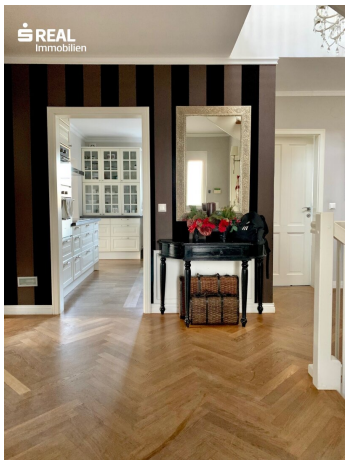
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
2024

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

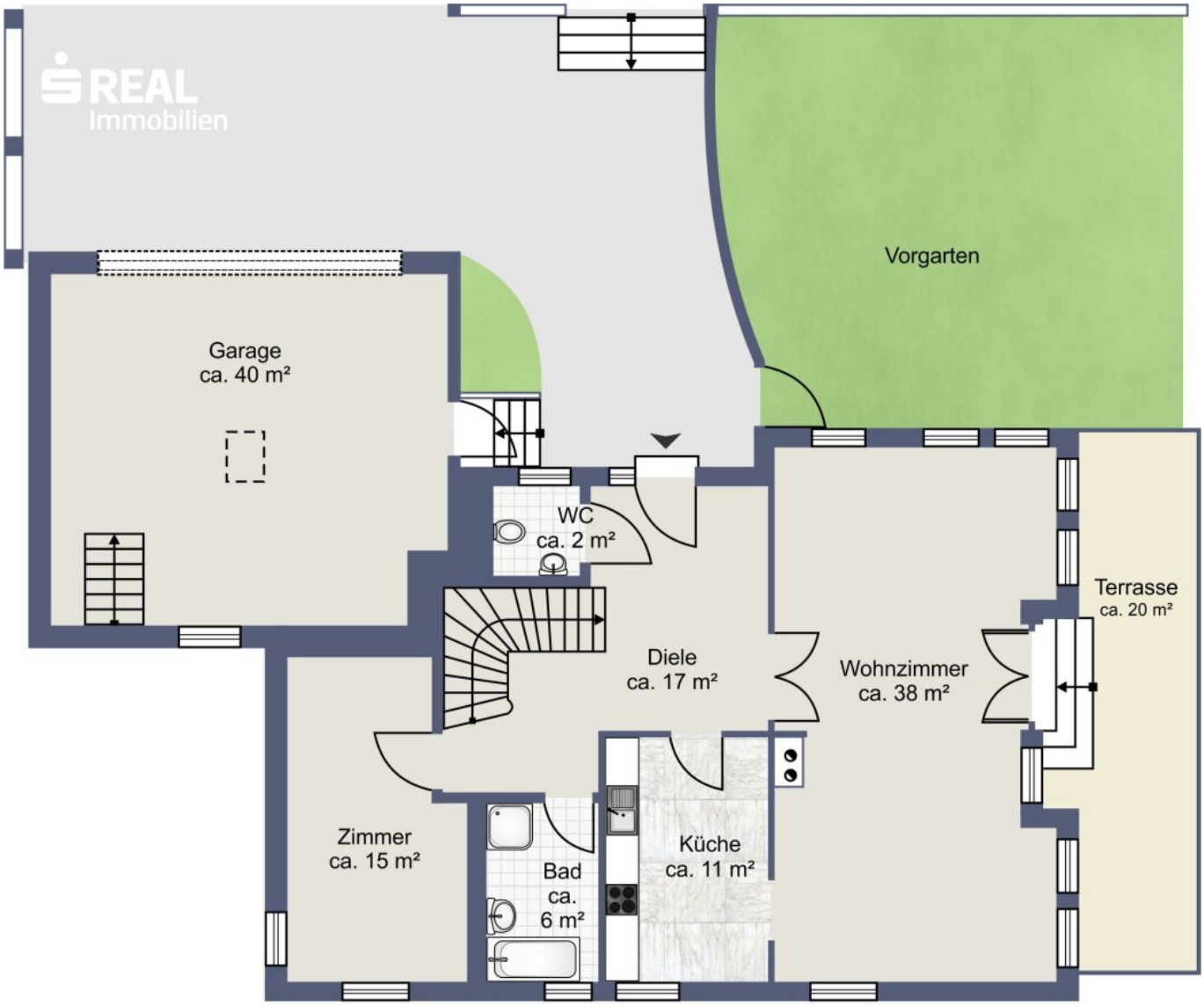
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

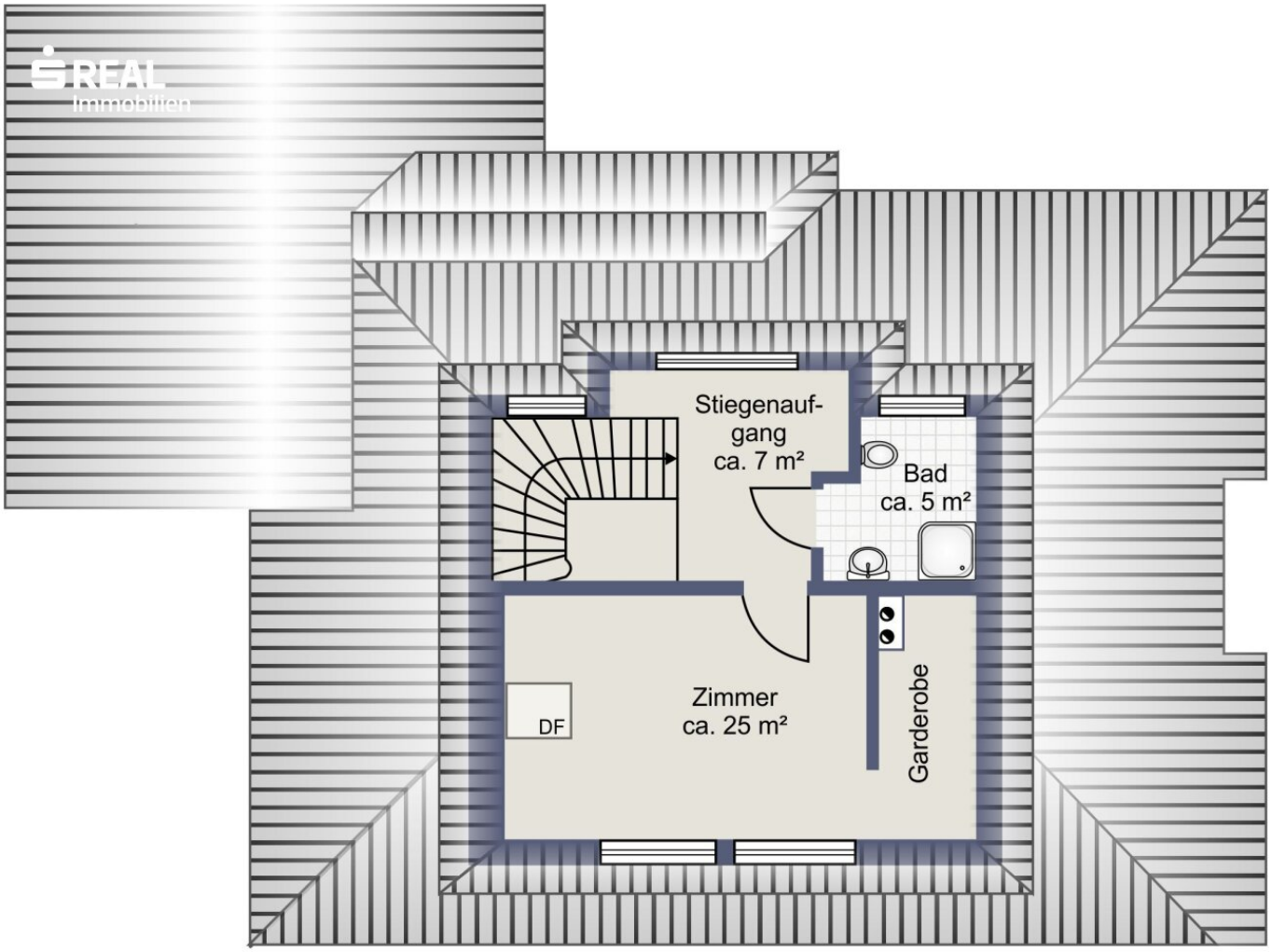
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

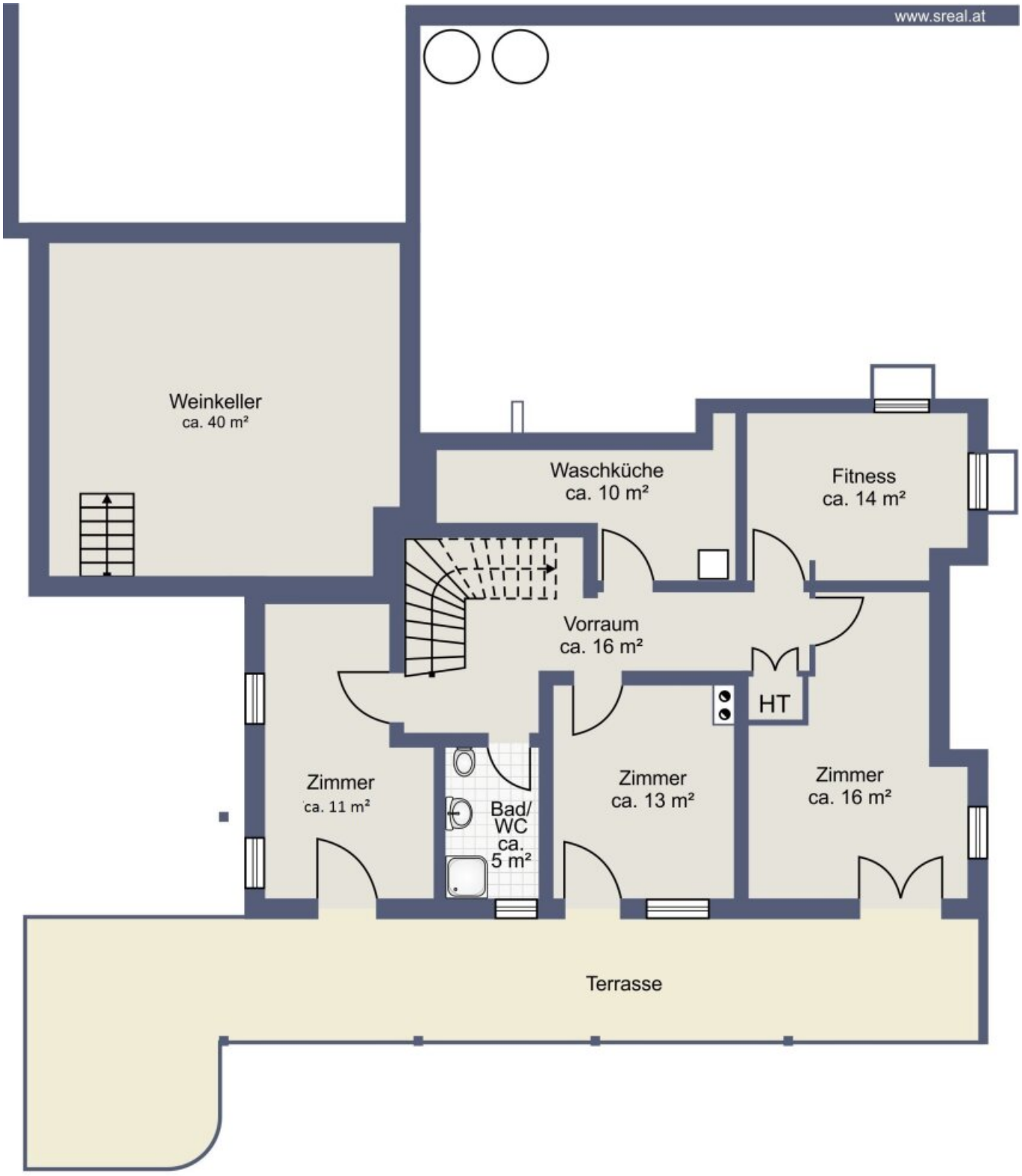
REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
Vorgarten
Garage
ca. 40 m²
WC
ca. 2 m²
Diele
ca. 17 m²
Wohnzimmer
ca. 38 m²
Terrasse
ca. 20 m²
Zimmer
ca. 15 m²
Bad
ca.
6 m²
Küche
ca. 11 m²

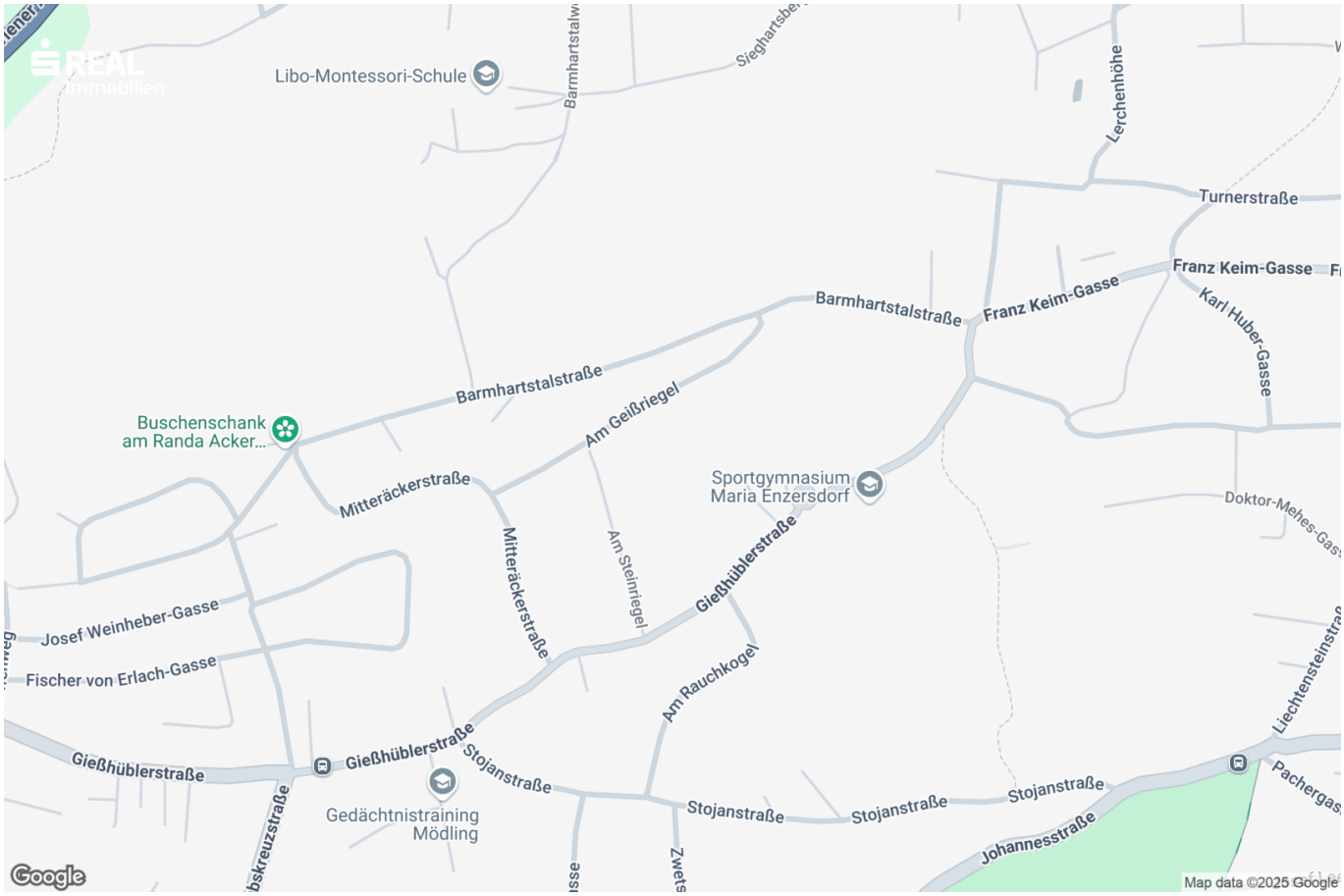
Skizze 1


REAL
Immobilien
Stiegenauf-
gang
ca. 7 m²
Bad
ca. 5 m²
DF
Zimmer
ca. 25 m²
Garderobe

Skizze 3


www.sreal.at
Weinkeller
ca. 40 m²
Waschküche
ca. 10 m²
Fitness
ca. 14 m²
Vorraum
ca. 16 m²
HT
Zimmer
ca. 11 m²
Bad/
WC
ca.
5 m²
Zimmer
ca. 13 m²
Zimmer
ca. 16 m²
Terrasse

Skizze 2


REAL
Immobilien
Libo-Montessori-Schule
Barmhartstalstraße
Lerchenhöhe
Turnerstraße
Franz Keim-Gasse
Karl Huber-Gasse
Barmhartstalstraße
Am Geißriegel
Buschenschank
am Randa Acker...
Mitteräckerstraße
Sportgymnasium
Maria Enzersdorf
Doktor-Mehes-Gasse
Am Steinriegel
Gießhüblerstraße
Josef Weinheber-Gasse
Fischer von Erlach-Gasse
Am Rauchkogel
Liechtensteinstraße
Gießhüblerstraße
Stojanstraße
Gedächtnistraining
Mödling
Stojanstraße
Stojanstraße
Stojanstraße
Johannesstraße
Pachergasse
Google
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in den Weinbergen von Maria Enzersdorf.

Allgemeine Beschreibung

Dieses bestens gelegene Einfamilienhaus, bietet Ihnen das ganze Jahr über eine grandiose Aussicht auf die umliegenden Weinberge sowie einen wunderschönen Fernblick auf Wien.

Auf einer Wohnfläche von etwa 220 m² verteilt auf 3 Ebenen mit insgesamt 6 Zimmern finden Sie hier Ihr neues Zuhause, umgeben von einem idyllischen, reich bepflanzten Garten mit 2 großen Terrassen.

Eine bequem befahrbare Doppelgarage (ca. 42 m²), sowie ein mehr als großzügiger Weinkeller (ca. 40 m²) lassen keine Wünsche offen.

Betreten Sie Ihr neues Reich und lassen Sie sich von der durchdachten Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung begeistern.

Die großzügigen Räume sind mit hochwertigen Parkettböden versehen, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Die drei luxuriösen Bäder und WCs bieten Ihnen höchsten Komfort im Alltag.

Genießen Sie entspannende Momente in Ihrem eigenen Wellnessbereich, der Ihnen in Kombination mit der Fußbodenheizung und dem Kamin ein behagliches Ambiente schafft.

Raumaufteilung

Das Herzstück des Hauses bildet das lichtdurchflutete Wohn-/ Esszimmer, das mit bodenlangen Fenstern mit außen liegenden Rollläden in 3 Himmelsrichtungen ausgerichtet ist und von dem aus eine der Terrassen mit gemauerter Grillstelle betreten werden kann.

EG: Großzügiger Empfangsbereich mit offenem Stiegenhaus und Raumhöhe bis zum Dach, eleganter Wohnsalon mit Ausgang zur Terrasse, Küche inklusive Geräte, Schlafzimmer, Bad mit Waschtisch und Wanne, Toilette mit Handwaschbecken. Alle Räume sind getrennt voneinander begehbar und bieten teils besonders großformatige Fenster und damit viel

Tageslicht. Weitere Highlights der Ausstattung sind das Beschattungssystem und die Klimatisierung.

OG: Vorraum/ Galerie, großzügiges Eltern-Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe, Bad mit Dusche, großformatigem Waschtisch und Toilette. Alle Räume sind getrennt voneinander begehbar und bieten großformatige Fenster sowie Dachflächenfenster mit elektrischem Beschattungssystem und Klimatisierung.

UG: Vorraum, 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit elegantem Waschtisch, Dusche und Toilette, Fitnessraum/Wellnessbereich, Wirtschaftsraum.

Die beiden Terrassen laden dazu ein, die Sonne zu genießen und den atemberaubenden Fern- und Grünblick zu bewundern. Der weitläufige Garten bietet Ihnen zudem ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen, sei es eine Spielwiese für Kinder oder eine gemütliche Sitzecke für entspannte Stunden im Freien.

Ausstattung

Zur gehobenen Ausstattung zählen:

- Eichenparkettböden im Fischgrätmuster verlegt, mit Randfries in allen Wohnräumen
- Hochwertigen Fliesen und Sanitärelemente von **Devon & Devon** sowie **Villeroy & Boch**
- Stuckelemente und integrierte bzw. teils indirekte Beleuchtungskörper
- Wunderschöne frei tragende Holztreppe, die alle Geschosse verbindet
- Rollläden in fast allen Räumen
- Klimaanlage auf zwei Geschossen

Garage/ Stellplatz

Das Objekt verfügt über eine voll unterkellerte Doppelgarage (Weinkeller) mit elektrischem Tor, zwei Stellplätzen, sowie zwei Autoabstellplätzen vor der Garage.

Garten

Der Garten bietet eine famose Aussicht auf die umliegenden Weinberge, in denen Sie morgens und abends beim Frühstück oder Abendessen die Rehe bei Ihrem Streifzug durch die Landschaft bewundern können - ein mit Sicherheit einzigartiges Erlebnis so nahe zur Großstadt.

Der Eingangsbereich und die Stellplätze vor der Garage wurden mit Pflaster ausgelegt. Die Grünflächen mit idyllischen Ruhebereichen bieten sehr schön angelegte und bepflanzte Beete und Arrangements mit automatischem Rasenmäher, Bewässerungsanlage und Beleuchtung.

Lage

Die Lage der Immobilie könnte nicht besser sein. In absoluter Grünruhelage in beinahe Einzellage, bietet die Liegenschaft neben Blick auf Wien, ausgedehnte Wanderwege auf denen man die zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten des Fürsten von Liechtenstein - Burg Liechtestein, Hussaren-Tempel, Schwarzer Turm, Burg Mödling - entdecken kann.

Private Kindergärten/ Schulen, wie Montessori, St. Raphael, sowie das Sportgymnasium Maria Enzersdorf, werden auch gehobenen Ansprüchen gerecht. Die HTL Mödling wäre in etwa 15 Minuten erreichbar.

Mit dem Auto erreicht man in 1 Minute Hinterbrühl, in 3 Minuten die Altstadt von Mödling sowie diverse Nahversorgungsmöglichkeiten und in 5-6 Minuten den Bahnhof Mödling. In etwa 5 Gehminuten erreicht man auch eine Busstation der Linie 11 nach Mödling.

Die A21, A1 und die SCS sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Vertragserrichtung: Notar Dr. Andreas Reim - Wienerstraße 7 Purkersdorf - Sonderkondition 1% zzgl. USt und Barauslagen.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3116396?accessKey=68dc

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Kontaktieren Sie Herrn **Thomas Aschauer** unter **+43 644 8388581** oder per Mail: thomas.aschauer@sreal.at für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

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 <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.