

Doppelhaushälfte in idyllischer Grünruhelage



Objektnummer: 15989

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	370,00 m ²
Keller:	39,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	105,00 €
Heizkosten:	130,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH



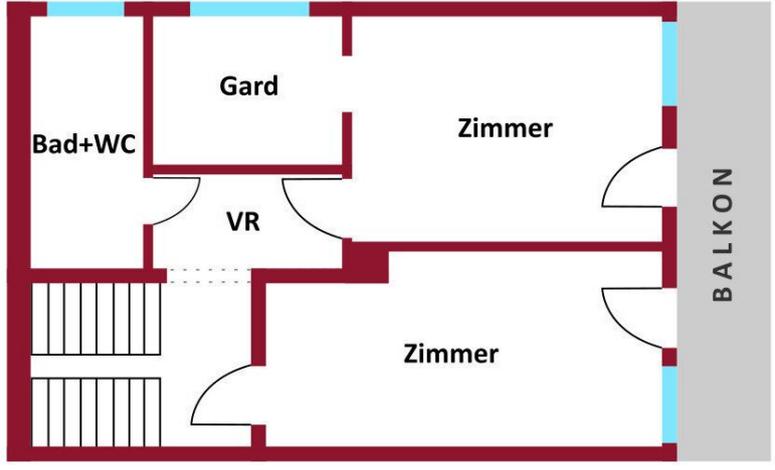


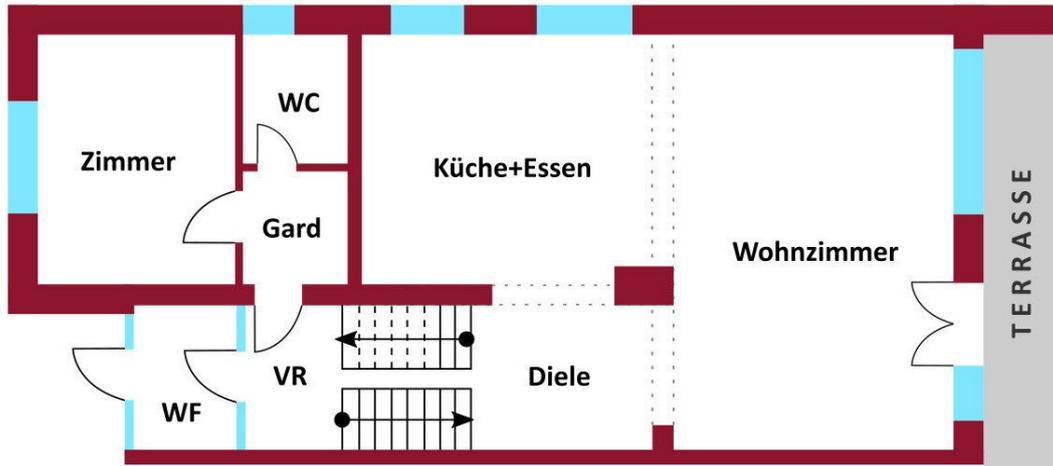












Objektbeschreibung

Dieses Haus in der begehrten Gemeinde Maria Enzersdorf (an der Grenze zu Hinterbrühl und Gießhübl) ist Teil einer Eigentümergemeinschaft mit drei Wohneinheiten. Es wurde 2024 fast komplett renoviert und wird gerade fertiggestellt. Diese Einheit steht, ebenso wie die beiden anderen Einheiten nun zum Verkauf.

Die großzügige Fläche von 147,3 m² bietet Ihnen einen modernen Grundriss mit riesigem Wohn-Essbereich (51,5 m²), drei großzügige Zimmer (eines davon mit Schrankraum), einen Lagerraum und ein beheizbares Zimmer im Keller.

Die fantastische Ruhelage und der Garten, groß wie bei einem Einfamilienhaus, werden Sie begeistern! (370 m² zur alleinigen Benützung). (Da der Garten gerade umgestaltet wird, ist ein Großteil nicht auf den Bildern ersichtlich).

Betreten Sie dieses schöne Haus von der Garage kommend durch einen hellen Gang (dieser zählt nicht zur Wohnfläche) und spüren Sie sofort die Wohlfühlatmosphäre. Hier bei Eingang befinden sich ein Zimmer/Büro mit 13 m² und ein barrierefreies Badezimmer. Das untere Geschoss bietet für die moderne Küche und Wohnen-Essen sehr viel Platz und Sie gelangen von hier aus in den schönen Garten mit Altbaumbestand. Im oberen Geschoss finden Sie zwei weitere großzügige Zimmer (18 m² und 17,5 m²), ein Badezimmer mit Wanne plus einen angrenzenden Schrankraum (7,5 m²) vor. Aus einem der Schlafzimmer ist der Balkon vorgelagert, von dem Sie ins Grüne und über den eigenen Garten blicken. Nichts stört hier Ihre Ruhe.

Die zweite Einheit liegt etwas abgetrennt und Sie werden sich fast fühlen wie in einem Einfamilienhaus (obwohl es sich rechtlich gesehen um drei parifizierte Wohneinheiten handelt). Der einzige Berührungspunkt ist die gemeinsame Heizanlage, die wahlweise mit Holz oder Öl betrieben werden kann. Ein Umbau zu einer Pelletsheizung wurde vorbereitet, die niedrigen Heizkosten haben es aber bisher nicht notwendig erscheinen lassen.

Die beiden Solaranlagen auf dem Garagendach und dem Dach an der Westseite werden gemeinschaftlich genutzt und versorgen den 600l Warmwasserspeicher und den 3000 l Pufferspeicher. Die Warmwasseraufbereitung ist somit in der warmen Jahreszeit ohne weitere Kosten gesichert und auch im Winter übernimmt die Solaranlage einen Teil der Warmwasseraufbereitung, der Heizbedarf kann dadurch deutlich reduziert werden.

Im Wohnzimmer kann ein Kachelofen an kalten Wintertagen für behagliche Wärme sorgen, wenn die Gemütlichkeit an den langen Abenden gefragt ist (nicht aus Notwendigkeit).

Die beiden Bäder und WCs wurden 2024 erneuert, wie auch ein Großteil der Böden und Fenster. Die moderne Küche mit Geräten wurde gerade eingebaut.

Ein Garagenplatz bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Es ist aber auch an der Straße ausreichend Parkraum vorhanden.

Die Lage könnte nicht besser sein: Maria Enzersdorf überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung in das nahegelegene Wien oder die umliegenden Gemeinden. Dennoch haben Sie nicht mit Autolärm zu rechnen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen. Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu erreichen. Für Ihre Einkäufe bieten sich ein Billa und eine Bäckerei an, die Sie zu Fuß erreichen können. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortskern von Maria Enzersdorf oder der Hinterbrühl zu finden, beide ca. 4 Fahrminuten entfernt. Die Bushaltestelle des Gymnasiums ist ca. 4 Gehminuten entfernt. Busse fahren regelmäßig in alle Richtungen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses wunderschöne und bestens ausgestattete Haus zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt zu machen. Hier trifft modernster Wohnkomfort und Ruhe auf eine kinderfreundliche Umgebung und gute Verkehrsanbindung – ideal für Familien und Paare.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige ich Ihnen dieses Haus persönlich und übermittle noch weitere Bilder und Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Tel.: 0676 33 99 170

Alexander Ringsmuth Immobilien GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap