

**Großzügig • Hell • Außergewöhnlich! Lichtdurchflutetes  
Penthouse mit 3 Terrassen und Eigengarten! Weitblick  
inklusive!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5630/445**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	188,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	66,81 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	29,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7



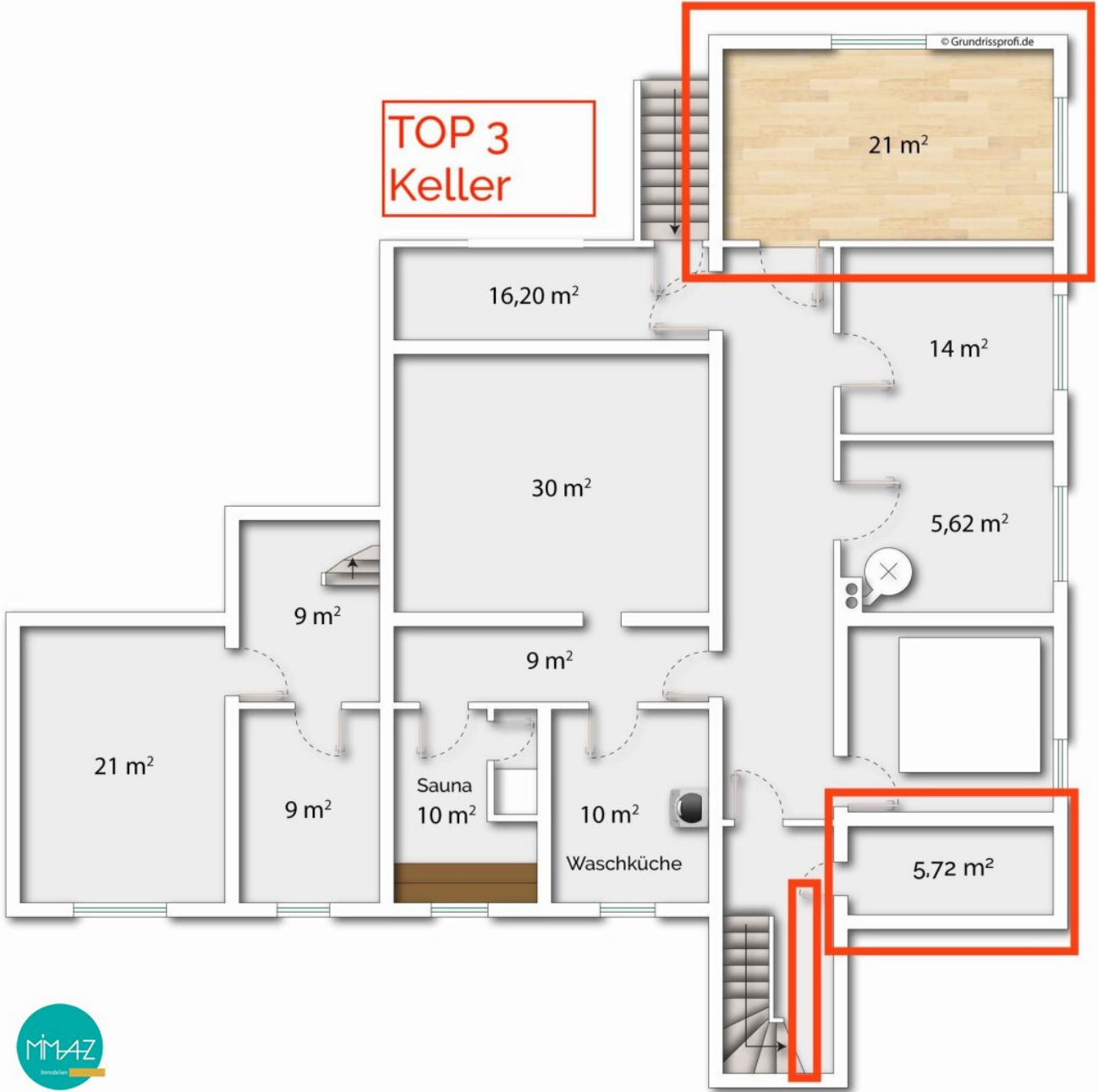








TOP 3  
Keller



# Objektbeschreibung

**LUFT. LICHT. LEBENSGEFÜHL.**

**ARCHITEKTUR TRIFFT ATMOSPHERE!**

In einer ruhigen, von Einfamilienhäusern geprägten Gasse an der Grenze zu Gießhübl steht diese **exklusive Dachgeschosswohnung** mit **Fernblick, 3 Terrassen und Eigengarten** zum unmittelbaren Verkauf. **Weitläufig, lichtdurchflutet** und **außergewöhnlich** – dieses Penthouse vereint das Raumgefühl eines Hauses mit der Leichtigkeit urbanen Wohnens!

Das **2015 ausgebaute** Penthouse präsentiert sich auf **ca.188 m<sup>2</sup> Wohnnutz-** und **ca. 40 m<sup>2</sup> Terrassenfläche** als **perfekter und stilvoller Rückzugsort** mit Weitblick und **außergewöhnlichem Raumgefühl**. Genießen Sie gleich diesen [Rundgang](#) für einen ersten, unverwechselbaren Eindruck!

Bereits beim Betreten über die Außentreppe spürt man die **Großzügigkeit**:

Vom **Vorraum** fällt der Blick direkt in den **weitläufigen Wohnbereich** mit **beeindruckender Raumhöhe**, drei Dachfenstern und dem Ausgang auf die erste von insgesamt **drei Terrassen** mit **herrlichem Fernblick**. Hier verschmelzen Luft, Licht und Weite zu einem **einzigartigen Wohngefühl**. Auch das **Gäste-WC** mit Handwaschbecken sowie das erste von **zwei Badezimmern** (mit Wanne) sind bequem vom Vorraum aus erreichbar.

Vom **Wohnbereich** aus gelangt man in das **erste Zimmer**, das sich flexibel als **Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer** nutzen lässt – mit direktem Ausgang auf die **zweite Terrasse**. Entlang des Flurs mit **praktischem Abstellraum** befinden sich das zweite, bei Bedarf teilbare Schlafzimmer, die **moderne Küche** sowie das dritte Schlafzimmer mit angrenzendem **Schrankraum**.

Der ultimative *Place-to-be* dieser Wohnung ist die rund **35 m<sup>2</sup> große, durchdacht konzipierte und hochwertig ausgestattete Küche** mit großzügigem Essbereich und Ausgang auf die dritte Terrasse. Hier trifft Funktion auf Design: Ausgestattet mit **Induktionsherd und Dunstabzug, Dampfgarer, Backrohr, Wärmelade, Mikrowelle** und **integrierter Kaffeemaschine** lässt sie keine Wünsche offen. Viel Stauraum und eine **praktische Speisekammer** runden das Angebot perfekt ab.

Das **zweite Badezimmer** mit DU/WC/Bidet und zweitem Waschmaschinenanschluss befindet sich neben der Küche.

Alle Zimmer sind mit einem **hochwertigen Weitzer-Parkettboden** verlegt, die übrigen Räume verfliesen.

Beheizt wird primär mittels **Holzvergaser-Zentralheizung** (bei Bedarf auch Öl) mit Unterstützung von **Sonnenenergie** (Der Umbau zu Pelletsheizung wurde vorbereitet, aber aufgrund der guten Dämmwerte und niedrigen Heizkosten nicht realisiert).

Zwei **Solaranlagen** versorgen den **Warmwasser- und Pufferspeicher** und tragen zu einer enormen Kosteneffizienz auch beim Heizbedarf bei.

Ebenfalls ist dieser Wohnung eine **Eigengartenfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>** sowie **3 Kellerflächen mit insgesamt ca. 30 m<sup>2</sup>** zugeordnet.

Die **monatlichen Kosten** für Gemeindeabgaben, Wasserbezugs- und Kanalbenützungsgebühr etc. belaufen sich auf ca. €105,-

## **HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG**

- Fußbodenheizung
- Teilweise Wandheizung in den Badezimmern
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Alle Fenster und Terrassentüren 3-fach verglast (Holz-Alu Konstruktion)
- 2 elektrische Außenjalousien
- 3 Velux Dachflächenfenster mit elektrischer Steuerung und Regensensorsteuerung
- Innentüren weiß mit Holzzargen
- Zentralheizung mit Holzvergaser, bei Bedarf zusätzlich Ölzentralheizung
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Klimafreundlicher Bio-Lehmputz (Innenwände)

- Ziegeldach wärmegeklämmt
- Vollwärmeschutz Fassade

**FAZIT:** Ein **Penthouse für Individualisten**, die **Großzügigkeit, Design** und **Privatsphäre** schätzen – und zugleich Wert auf **Wohnqualität** und **Weitblick** legen!

Insgesamt stehen zusätzlich zwei eigenständige Erdgeschossseinheiten mit großem Garten **sowie auf Wunsch die gesamte Liegenschaft** zum Verkauf.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! © **MIMAZ Immobilien e.U.**

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung**

- Langexposé mit weiteren Details zu Ausstattung und Technik
- Grundbuchauszug

- Nutzwertgutachten
- Originalpläne
- Energieausweis

**SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

**DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Wohnnutzfläche ca. 188 m<sup>2</sup>
- 3 Terrassen ca. 40 m<sup>2</sup>
- Großzügiges Wohnzimmer ca. 43 m<sup>2</sup>
- 3 (Schlaf-)Zimmer, davon eines bei Bedarf teilbar
- 2 Badezimmer, 2 Toiletten
- Abstellraum
- Schrankraum
- Eigengarten ca. 81 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 30 m<sup>2</sup>

- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <3.000m

Apotheke <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 <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap