

**Seltene Gelegenheit! Wohnhaus mit 3 separaten Einheiten
und großem Garten! Wohnen-Arbeiten-Vermieten oder
Generationen verbinden!**



Außenansicht mit Garten

Objektnummer: 5630/443

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	468,00 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	6
WC:	7
Balkone:	1
Terrassen:	4
Garten:	753,00 m ²
Keller:	142,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	2.290.000,00 €
Betriebskosten:	315,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.







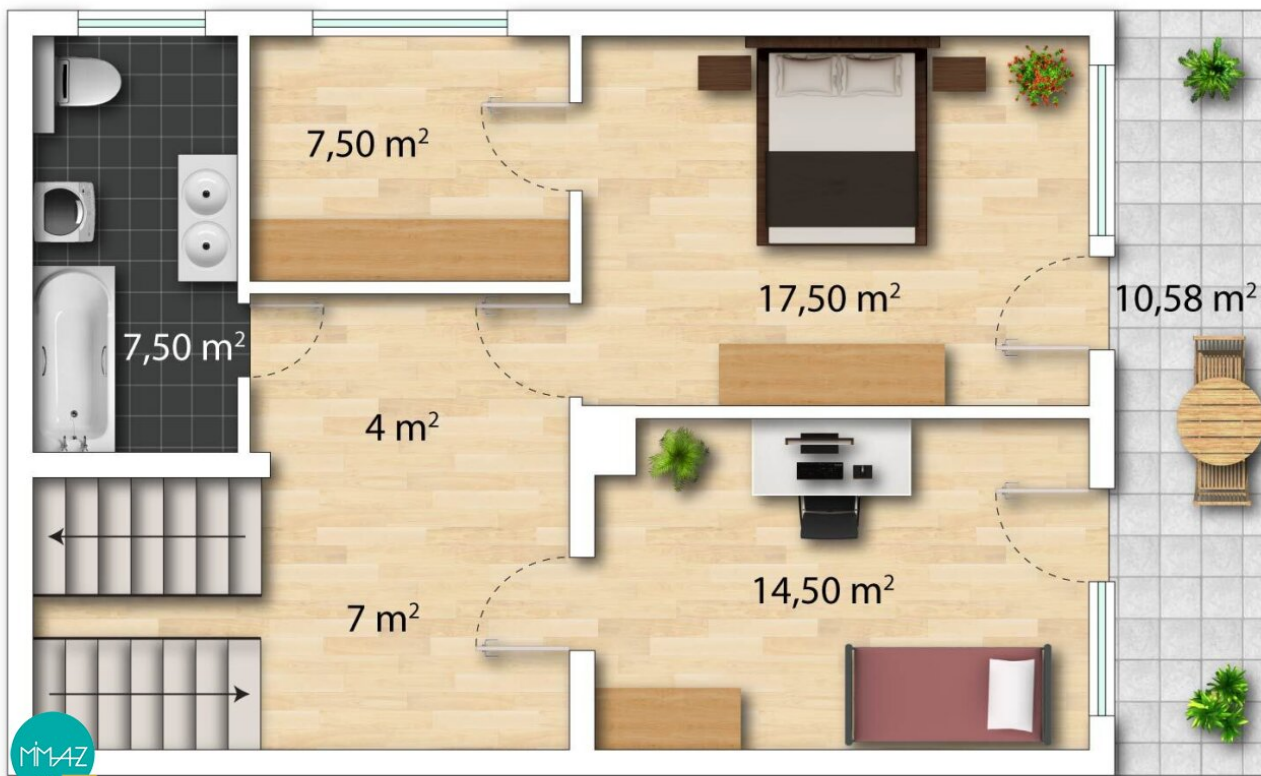
















Objektbeschreibung

DREI WOHN EINHEITEN. EIN KONZEPT. UNZÄHLIGE MÖGLICHKEITEN

IDEAL FÜR FAMILIEN - FREUNDE - MEHRGENERATIONEN

In einer **ruhigen, von Einfamilienhäusern geprägten Gasse** an der Grenze zu **Gießhübl** befindet sich dieses **Mehrfamilienhaus mit drei eigenständigen Wohneinheiten** – mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: ob für **Familien und Generationen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** oder als **Investition mit Vermietungspotenzial**.

Mit insgesamt rund **1.200 m² Grundstücksfläche, 468 m² Wohnfläche** und **über 140 m² Kellerflächen** vereint die Liegenschaft **Großzügigkeit, Flexibilität und Lagequalität** auf außergewöhnliche Weise.

Das 1969 errichtete und 2015 um ein Penthouse erweiterte Haus schafft **Raum für gemeinsame Lebenskonzepte ebenso wie für individuelle Wohnräume**.

Der Zugang zu den **beiden Gartenwohnungen** (Top 1 und 2) erfolgt über einen **gemeinsamen, überdachten Eingangsbereich mit stilvoller Glasfront**, die bereits beim Betreten den Blick in den hinteren Gartenteil freigibt – ein erster Vorgeschmack auf die **ruhige, grüne Wohnatmosphäre** dieser charmanten Liegenschaft.

Das **Penthouse** (Top 3) ist separat über eine **Außentreppe** erreichbar.

TOP 1

Über den Vorraum sind alle Räume dieser rund **132 m² großen Gartenwohnung** zentral begehbar: zwei Badezimmer, die **offene Küche** mit Essbereich und das anschließende **Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **Loggia** sowie **drei (Schlaf-)Zimmer**.

Für zusätzlichen Komfort sorgen **zwei moderne Badezimmer**: eines mit **Badewanne**, das andere mit **Dusche**, beide jeweils mit **WC**.

Der rund **40 m² große Wohn-/Essbereich** mit ostseitig ausgerichteter **Loggia** bildet das **kommunikative Herzstück** der Wohnung. Direkt über die Loggia gelangt man in den **ca. 336 m² großen Eigengarten** mit viel Platz für Sport, Spiel & Spaß!

Über den Flur sind die **beiden Kinderzimmer**, die auch flexibel als **Gäste- oder Arbeitszimmer** genutzt werden können, sowie das **Master-Schlafzimmer** mit ca. 20 m² erreichbar.

Dem Wohnungseigentum zugeordnet ist eine **Kellerfläche von rund 74 m²**, die Sauna, Waschküche und einen gemütlichen **Wintergarten (unter der Loggia)** umfasst – ideal für Entspannung, Hobbys oder zusätzlichen Stauraum.

Beheizt wird mittels **Radiatorenheizung**, das Vor- und die beiden Badezimmer verfügen über eine **Fußbodenheizung**.

Eine **zentrale Staubsaugeranlage** rundet das **attraktive Angebot** ab.

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, ersuche ich um Verständnis, dass kein 3D Rundgang erstellt werden konnte.

TOP 2:

Diese rund **148 m² große Maisonettewohnung** vereint **Großzügigkeit, Flexibilität und Hausgefühl** – ideal für Familien, die mehrere Ebenen und offene Raumkonzepte schätzen. Genießen Sie gleich diesen [Rundgang](#) für einen ersten, unverwechselbaren Eindruck.

Vom zentralen Eingangsbereich aus führt der Weg zunächst nach links in ein **Zimmer** sowie ein **barrierefreies Badezimmer** – ideal als **Gästebereich, Home-Office oder kleine Einliegerwohnung**.

Vom Eingangsbereich aus gelangt man weiter zu den Stiegen, die sowohl **ins Erdgeschoss** als auch **in das Obergeschoss** und in den **Keller** führen.

Im **Erdgeschoss** eröffnet sich der rund **40 m² große Wohnbereich**, das Herzstück dieser Wohnung:

Eine **neue, hochwertig ausgestattete Küche** fügt sich harmonisch in den offenen Raum ein, während ein wunderschöner **Kachelofen** in der Mitte des Wohnzimmers nicht nur **optisch begeistert**, sondern in der kalten Jahreszeit für **behagliche, gesunde Wärme** sorgt.

Ein **großes Fenster mit Gartenblick** wird zum **stilvollen Blickfang** des Wohnzimmers und unterstreicht das offene, lichtdurchflutete Ambiente. Über die daneben liegende **Terrassentüre** gelangt man direkt in den rund **336 m² großen Eigengarten** – ideal zum Durchatmen und Genießen!

Eine Treppe führt ins **Obergeschoss**, das den **privaten Rückzugsbereich** dieser Maisonette bildet.

Hier befinden sich **zwei Schlafzimmer**, beide mit **direktem Ausgang auf den Balkon** – ideal, um den Tag mit einem Blick ins Grüne zu beginnen.

Eines der Zimmer verfügt zudem über einen **begehbaren Schrankraum**, der für zusätzlichen

Stauraum und Ordnung sorgt.

Das **neu renovierte Badezimmer** ist modern gestaltet und mit Badewanne, Doppelwaschtisch und Toilette ausgestattet.

Der **Keller** mit einem knapp 40 m² großen, **beheizbaren Kellerstüberl** ist ebenfalls über die Treppen erreichbar.

TOP 3:

Das **2015 ausgebaute** Penthouse präsentiert sich auf **ca.188 m² Wohnnutz-** und **ca. 40 m² 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 **weidläufigen 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 m² 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 verflies. Ebenfalls ist dieser Wohnung eine **Eigengartenfläche von ca. 66 m²** sowie **3 Kellerflächen mit insgesamt ca. 30 m²** zugeordnet.

HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG

- Beheizt wird die Liegenschaft 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.
- Ziegeldach wärmegeklämmt
- Vollwärmeschutz Fassade
- Teilweise Wandheizung in den Badezimmern, Fußboden- und Radiatorenheizung
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Alle Fenster und Terrassentüren 2-oder 3-fach verglast
- Dachgeschoss: Klimafreundlicher Bio-Lehmputz (Innenwände)

Die **Kosten** für Gemeindeabgaben, Wasserbezugs- und Kanalbenützungsgelbühr etc. belaufen sich **pro Quartal** auf ca. €944,-

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:

- Grundstücksfläche ca. 1188 m²
- Wohnnutzfläche ca. 468 m²
- 3 eigenständige Einheiten

- 12 Zimmer, 6 Badezimmer
- 4 Terrassen, 1 Loggia, 1 Balkon
- Doppelgarage ca. 30 m²
- Zentralheizung
- Beziehbar nach Vereinbarung

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