

## **Gut geschnittene Maisonette Wohnung mit Eigengarten in grüner Ruhelage! Einziehen & Wohlfühlen!**



Top 2 Terrasse

**Objektnummer: 5630/461**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	340,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	39,00 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>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.



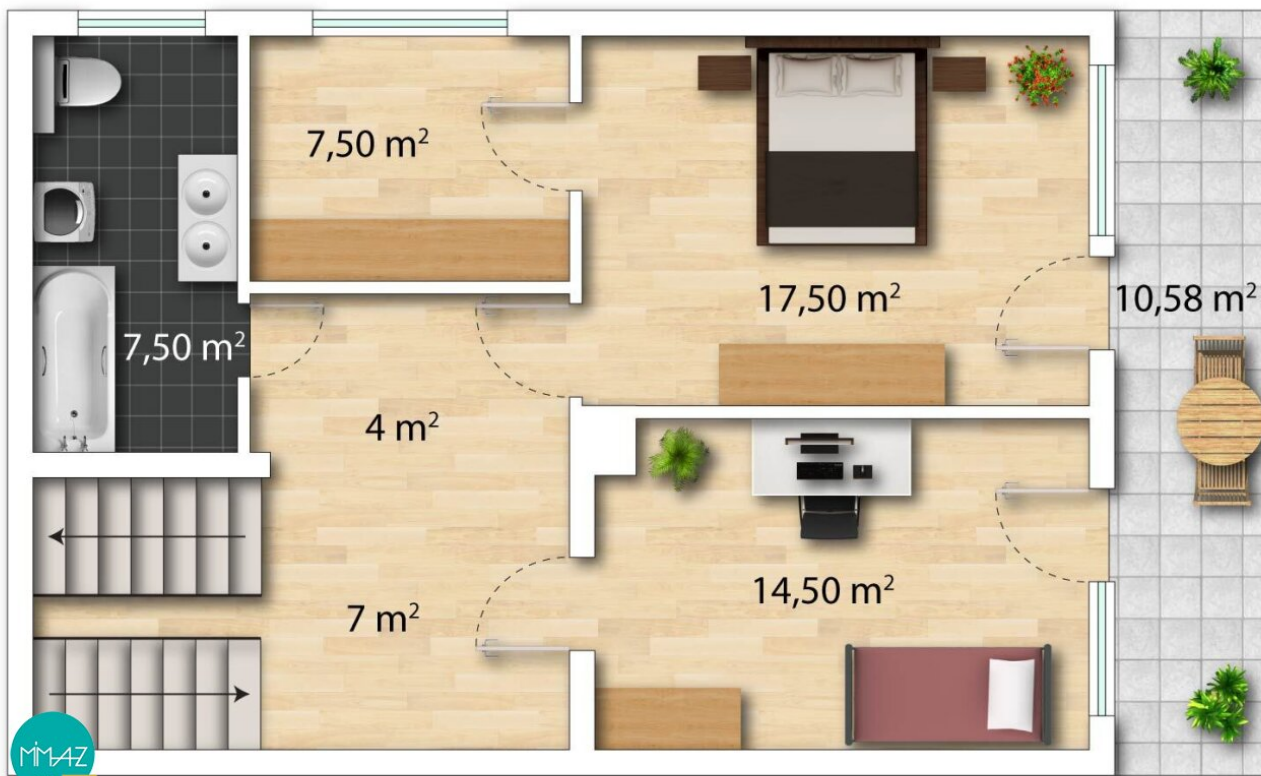




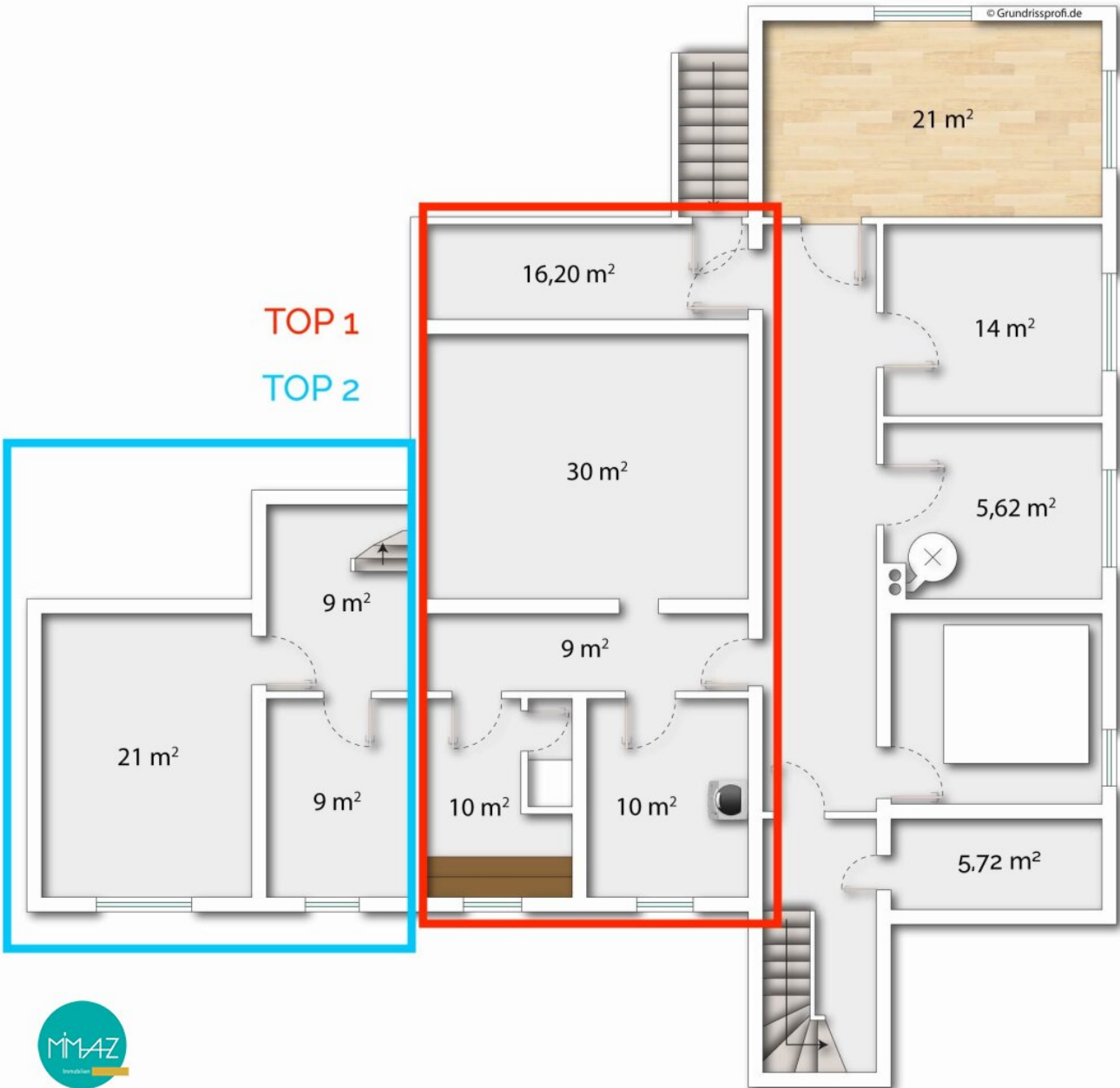








TOP 1  
TOP 2



# Objektbeschreibung

## 4 ZIMMER | SPLIT-LEVEL | EIGENGARTEN | TERRASSE

In einer **ruhigen**, von Einfamilienhäusern geprägten Gasse an der Grenze zu Gießhübl befindet sich diese sympathische **Gartenwohnung** in einem 1969 errichteten Doppelhaus, das 2015 um ein Dachgeschoss erweitert wurde.

Diese rund **148 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen, **beheizbaren Kellerstüberl** ist ebenfalls über die Treppen erreichbar.

Zusätzlich stehen eine weitere Gartenwohnung, **Doppelgarage** (€35.000,-) und im Dachgeschoss eine 2015 ausgebaute **Penthousewohnung** mit 188 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und 3 Terrassen (€980.000,-) sowie auf Wunsch **die gesamte Liegenschaft** zum Verkauf (€2.290.000,-).

**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
- Wohnungseigentumsvertrag
- 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. 147 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer / Maisonette
- Eigengarten ca. 340 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 11 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 22 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 39 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 <1.000m  
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