

# Großzügige 4-Zimmer Gartenwohnung mit großer Terrasse in ruhiger Grünlage!



Top 1 Loggia

**Objektnummer: 5630/460**

**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>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	336,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	74,00 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>	590.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

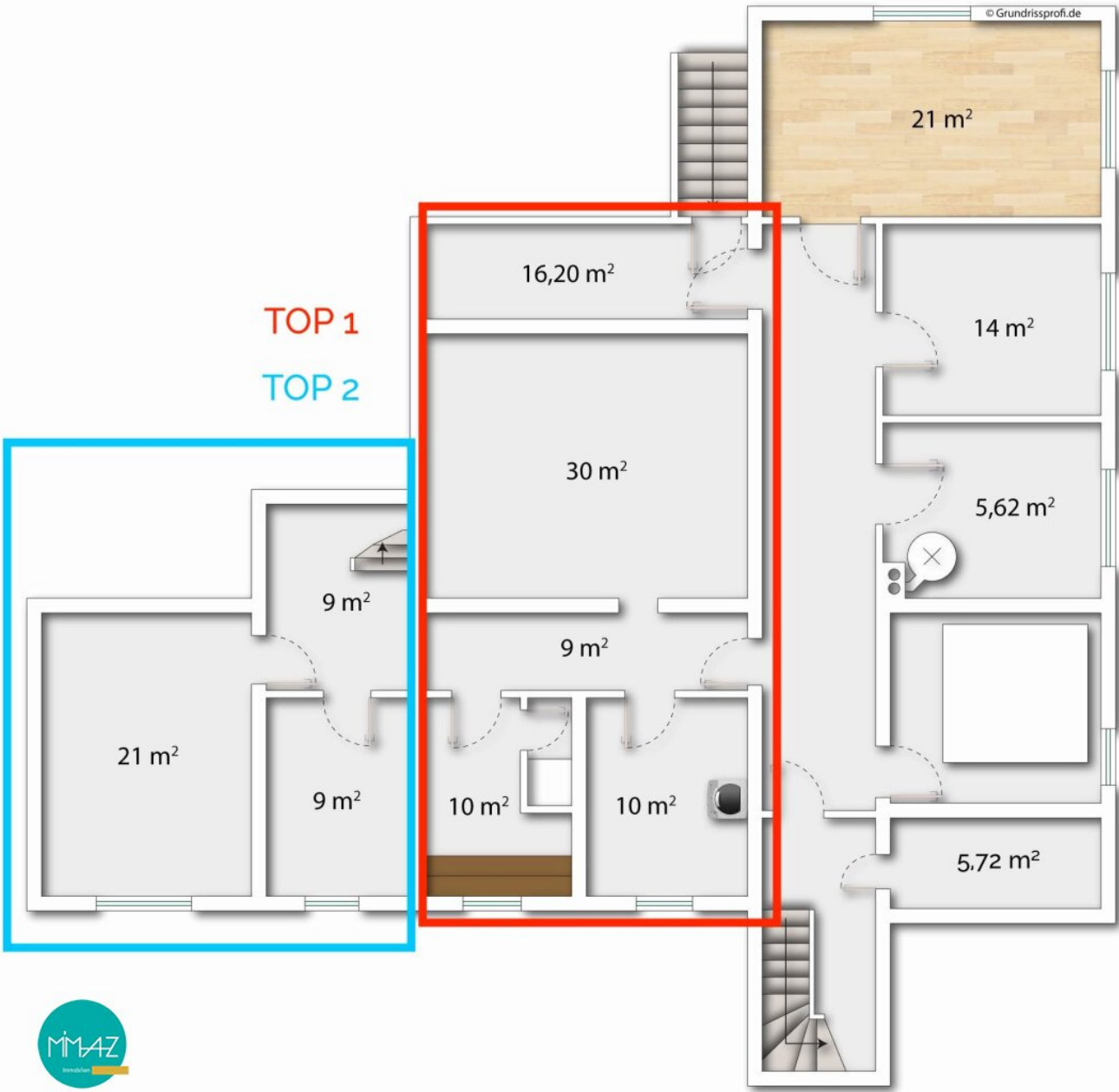
MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien











TOP 1  
TOP 2



## Objektbeschreibung

### 4 ZIMMER | 2 BADEZIMMER | LOGGIA | EIGENGARTEN

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

Über den Vorraum sind alle Räume dieser rund **132 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich** mit ostseitig ausgerichteter **Loggia** bildet das **kommunikative Herzstück** der Wohnung. Direkt über die Loggia gelangt man in den **ca. 336 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> erreichbar.

Dem Wohnungseigentum zugeordnet ist eine **Kellerfläche von rund 74 m<sup>2</sup>**, 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.

Zusätzlich stehen eine weitere Gartenwohnung, eine **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. 132 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Eigengarten ca. 336 m<sup>2</sup>
- 2 Badezimmer
- Loggia ca. 15 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 74 m<sup>2</sup>
- Sauna und Wintergarten
- 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 <1.000m

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