

**PROVISIONSFREI ! Exklusive Eigentumswohnungen mit
Freifläche , Erstbezug Nachhaltig**



Objektnummer: 16761

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,82 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	51,79 m²
Keller:	2,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.144.500,00 €
Betriebskosten:	336,26 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Magalie Felsinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1





Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

Alexander Ringsmuth
IMMOBILIEN

FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

Kaufpreis	1.150.000,-- EUR
Kaufnebenkosten	115.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	115.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	1.035.000,-- EUR

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	3.465,15	3.759,02	4.414,00	5.786,83

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.

Grundriss Top M3 - Erdgeschoss

Abstellraum 3,05 m²

Terrasse 14,40 m²

Garten 23,79 m²

Abstellraum 3,25 m²

Wohnen/ Küche 33,58 m²

Vorraum 14,72 m²

Abstellraum 1,83 m²

WC 1,68 m²

Bad 5,10 m²

Technikraum 3,32 m²

Schlafzimmer 11,76 m²

Garten 28,00 m²

Zugang Reihenhäuser

TOP M3

GRUNDRISS TOP M3 - Obergeschoss

Schlafzimmer 12.75 m²

Vorraum 11.67 m²

Schlafzimmer 14.07 m²

Bad 4.87 m²

Bad 7.12 m²

Schlafzimmer 18.56 m²

0 5 10 m

N

Top M3 Alexander Ringsmuth

Ein Grundrissplan einer Villa mit mehreren Räumen wie Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Bad. Ein roter Kreis markiert den Bereich des Nachbarn Nr. 53. Ein grüner Bereich rechts ist als 'Allgemeiner Garten' gekennzeichnet.



Top M3

Alexander
Ringsmuth
IMMOBILIEN

Erd- und Obergeschoss	
Wohnfläche	138,82 m²
Loggia	3,05 m²
Terrasse	14,60 m²
Garten	51,79 m²
Keller ca.	2,77 m²

Prospekthaftung ausgeschlossen. Gültig ist das Natur/Rohbaummaß. Maßgeblich sind die Baubeschreibung, die Baubewilligung sowie der Miet- oder Kaufvertrag. Druckfehler vorbehalten.

Objektbeschreibung

Exklusive Neubau-Eigentumswohnungen mit Freiflächen – „Die Oase“ in Maria Enzersdorf

Projektbeschreibung

Willkommen in „**Die Oase**“ in **Maria Enzersdorf** – einem exklusiven Neubauprojekt mit hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen in ruhiger Grünlage südlich von Wien. Das Projekt verbindet modernes Wohnen, nachhaltige Bauweise und hervorragende Infrastruktur zu einem Wohnkonzept mit hoher Lebensqualität.

Insgesamt umfasst das Projekt 26 Wohnungen, jede individuell geplant und mit großzügigen Freiflächen wie **Terrassen, Loggien oder privaten Gärten**. Die Architektur legt besonderen Wert auf lichtdurchflutete Räume, offene Grundrisse und eine hochwertige Materialauswahl.

Die Wohnungen sind ideal für Singles, Paare oder Familien, die urbanen Komfort mit ruhigem Wohnen im Grünen verbinden möchten.

Wohnungsangebot

- **1 bis 5 Zimmer Wohnungen**
- Gartenwohnungen mit privaten Grünflächen
- Wohnungen mit Loggia oder großzügigen Terrassen
- exklusive Penthouses mit Dachterrassen und Weitblick
- individuell geplante Grundrisse – jede Einheit ein Unikat

Kaufpreise ab ca. € 293.300,- (je nach Größe und Lage der Wohnung).

Ausstattung & Highlights

Die Wohnungen überzeugen durch hochwertige Ausstattung und nachhaltige Technik:

- Luftwärmepumpe (Energieeffizienz A++)
- Photovoltaikanlage und begrünte Dächer
- Fußbodenheizung
- hochwertige **3-fach verglaste Aluminiumfenster**
- edles **Eichenparkett** und großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Bad- und Fliesenausstattung von **Porcelanosa**
- Vorbereitung für Klimaanlage
- großzügige Terrassen, Loggien oder Eigengärten
- Edelstahlgeländer und hochwertige Holzfassade
- Lift und direkter Zugang zur Garage
- E-Mobilitäts-Lademöglichkeiten

Die Bauweise mit Holz- und Massivbauelementen sowie moderner Dämmung sorgt für **niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima.**

Interesse geweckt?

Für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Frau Magalie Felsinger** gerne zur Verfügung:

? **0664 103 20 25**

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

5-Zimmer-Maisonette im Erdgeschoss – „Die Oase“ Maria Enzersdorf

In der modernen Wohnanlage „Die Oase“ in Maria Enzersdorf steht diese großzügige **5-Zimmer-Maisonettewohnung** zum Verkauf. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie

großzügige Außenflächen.

Eckdaten:

- **Wohnfläche: 138,82 m²**
- ***Erdgeschoss:***
- **Wohnen/Küche 33,58 m²**
- **Schlafzimmer 11,76 m²**
- **Bad 5,10 m²**
- **WC 1,49 m²**
- **Vorraum 14,72 m²**
- **Abstellraum 1,83 m²**
- **Technikraum 3,32 m²**
- ***Obergeschoss:***
- **1 Schlafzimmer 12,75 m²**
- **2 Schlafzimmer 14,07 m²**
- **3 Schlafzimmer 16,56 m²**
- **1 Bad 7,12 m²**
- **2 Bad 4,87 m²**
- **Vorraum 11,67 m²**
- **Loggia: 3,05 m²**
- **Terrasse: 14,60 m²**
- **Garten: 51,79 m²**
- **Kellerabteil: 2,77 m²**

- **Zimmer: 5**

Raumaufteilung und Wohngefühl

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Maisonette und bietet direkten Zugang zur Terrasse, Loggia und zum Garten. Über die interne Treppe gelangen Sie in die obere Ebene, die weitere Zimmer für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice bereitstellt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein offenes, freundliches Wohnambiente.

Außenbereich

Die Terrasse, Loggia und der Garten erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen eine private Wohlfühloase für Erholung und Freizeitgestaltung.

Interesse geweckt?

Für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Frau Magalie Felsinger** gerne zur Verfügung:

? **0664 103 20 25**

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap