

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



Objektnummer: 16762

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:	139,66 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	56,99 m ²
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.179.500,00 €
Betriebskosten:	338,49 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Magalie Felsinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1

1190 Wien

T 01 3709098
H 06641032025

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

ngstermin zur





Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

Alexander Ringsmuth
IMMOBILIEN

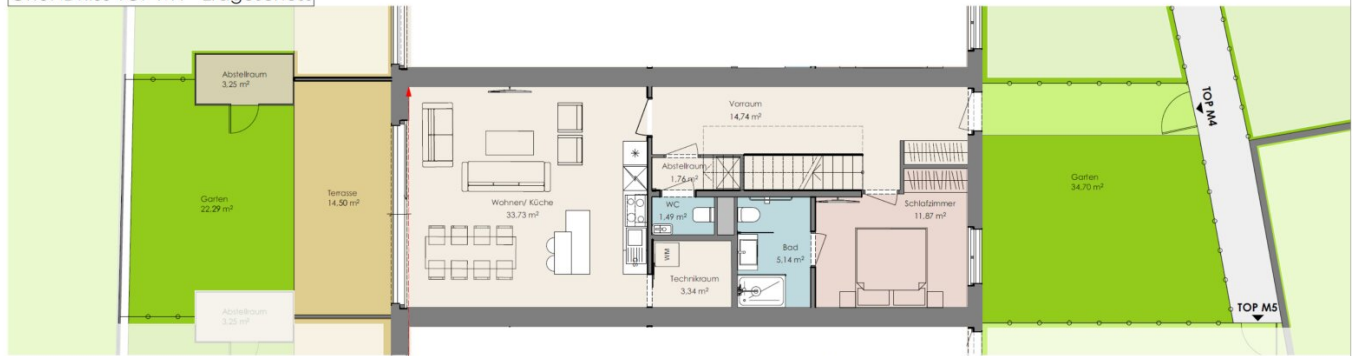
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

Kaufpreis	1.180.000,-- EUR
Kaufnebenkosten	118.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	118.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	1.062.000,-- EUR

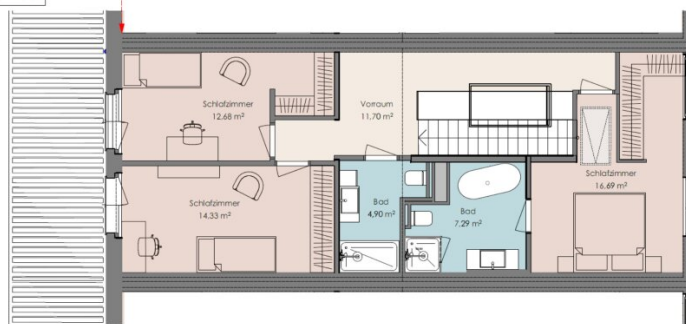
Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	3.555,55	3.857,08	4.529,15	5.937,79

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.

GRUNDRISS TOP M4 - Erdgeschoss



GRUNDRISS TOP M4 - Obergeschoss



LAGEPLAN



Top M4 

Erd- und Obergeschoss
Wohnfläche 139.66 m²
Loggia 3.09 m²
Terrasse 14.50 m²
Gärten 56.99 m²
Keller ca. 3.50 m²

Prospektierung ungeachtet. Gültig ist das reale Verkaufsangebot und die Beschreibung der Liegenschaft sowie der Lage und Ausstattung. Änderungen 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.

4-Zimmer-Maisonettewohnung

In der modernen Wohnanlage „Die Oase“ in Maria Enzersdorf steht diese großzügige **4-Zimmer-Maisonettewohnung** zum Verkauf. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie

einen weitläufigen Garten mit großer Terrasse.

Eckdaten:

- Wohnfläche: 139,66 m²
- *Erdgeschoss:*
- Wohnbereich/Küche 33,73 m²
- Schlafzimmer 11,87 m²
- Vorraum 14,74m²
- Bad 5,14 m²
- WC 1,49 m²
- Technik/Abstellraum 3,34 m²
- Abstellraum 1,76 m²
- *Obergeschoss:*
- 1 Schlafzimmer 16,69 m²
- 2 Schlafzimmer 12,68 m²
- 3 Schlafzimmer 14,33 m²
- Bad 4,90 m²
- Bad 7,29 m²
- Vorraum 11,70 m²
- Loggia 3,09 m²
- Terrasse 14,50 m²
- Garten: 56,99 m²
- Kellerabteil: 3,50 m²

- **Zimmer: 4**
- **Raumaufteilung und Wohngefühl**

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

Außenbereich

Terrasse und weitläufiger 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