

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



Objektnummer: 16771

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:	41,01 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,61 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	306.000,00 €
Betriebskosten:	96,00 €
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 f...gstermin zur
Verfügung.



Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

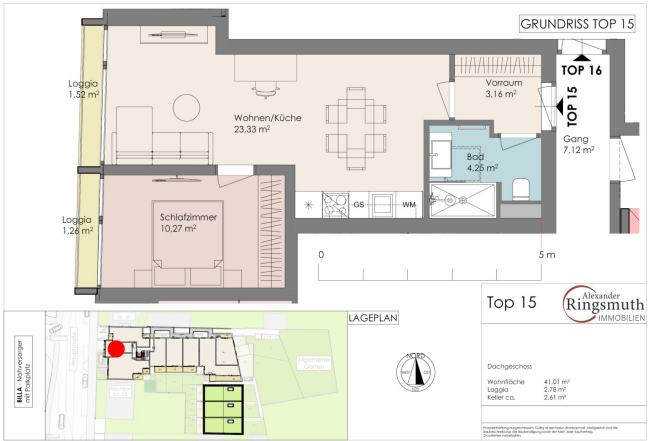
Alexander Ringsmuth
IMMOBILIEN

FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

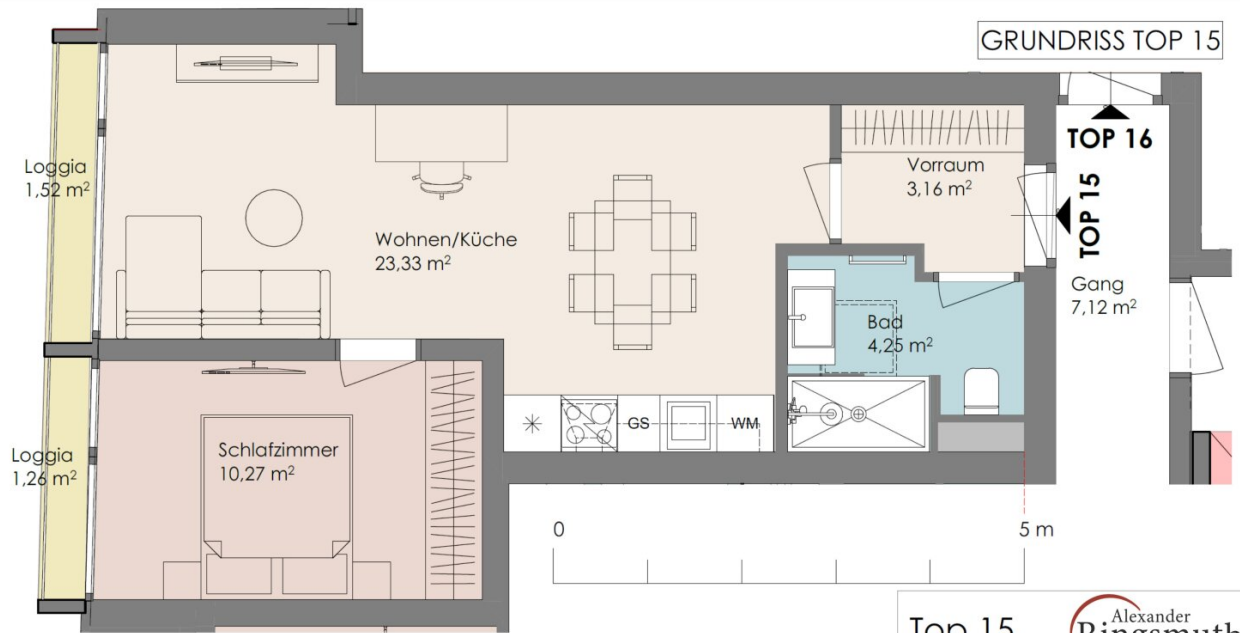
Kaufpreis	310.000,-- EUR
Kaufnebenkosten	31.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	31.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	279.000,-- EUR

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	934,09	1.013,30	1.189,86	1.559,93

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.



GRUNDRISS TOP 15



Top 15



Dachgeschoss

Wohnfläche	41,01 m²
Loggia	2,78 m²
Keller ca.	2,61 m²

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

LAGEPLAN



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.

2-Zimmer-Dachgeschosswohnung – „Die Oase“ Maria Enzersdorf

In der modernen Wohnanlage „Die Oase“ in Maria Enzersdorf steht diese kompakte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung zum Verkauf. Sie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine kleine Loggia.

Eckdaten:

- **Wohnfläche: 41,01 m²**
- **Wohnen/Küche 23,33 m²**
- **Schlafzimmer 10,27 m²**
- **Bad 4,25 m**
- **Vorraum 3,16 m²**
- **Loggia: 2,78 m²**
- **Kellerabteil: 2,61 m²**
- **Zimmer: 2**

Raumaufteilung und Wohngefühl

Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet Zugang zur Loggia. Das Schlafzimmer kann flexibel genutzt werden. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Ambiente.

Außenbereich

Die Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen kleinen Bereich für frische Luft und Entspannung.

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