

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



**Objektnummer: 16773**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2344 Maria Enzersdorf                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 50,12 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,51 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 440.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 124,71 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Magalie Felsinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien





**Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!**

**Alexander Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

**FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!**

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| <b>Kaufpreis</b>          | <b>440.000,-- EUR</b> |
| <b>Kaufnebenkosten</b>    | <b>44.000,-- EUR</b>  |
| <b>Abzgl. Eigenmittel</b> | <b>44.000,-- EUR</b>  |
| <b>Gesamtkreditbetrag</b> | <b>396.000,-- EUR</b> |

|                           |                 |                 |                 |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Laufzeit in Jahren</b> | <b>47,5</b>     | <b>40</b>       | <b>30</b>       | <b>20</b>       |
| <b>Monatliche Rate €</b>  | <b>1.325,80</b> | <b>1.438,24</b> | <b>1.688,83</b> | <b>2.214,09</b> |

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.

# GRUNDRISS TOP 17



Top 17



Dachgeschoss

Wohnfläche 50.12 m²  
Terrasse 8.57 m²  
Keller ca. 2.51 m²

Prospekthaltung ausgeschlossen. Gültig ist das Naturkatastrophenschutz-Verzeichnis und die Beschreibung, die den Befehlsgang von der Naturkatastrophenschutz-Verzeichnis.

BILU - Naturschutz  
mit Parkplatz

Hauptstraße



LAGEPLAN

# GRUNDRISS TOP 17



Top 17

Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

LAGEPLAN

Dachgeschoss

Wohnfläche 50,12 m²  
Terrasse 8,57 m²  
Keller ca. 2,51 m²

BILLA - Nahversorger  
mit Parkplatz

Hauptstraße



Prospekthaltung ausgeschlossen. Gültig ist das Natur/Rohbaumaß. 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](http://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 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung zum Verkauf. Sie überzeugt durch eine kompakte und funktionale Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine Terrasse für entspannte Stunden im

Freien.

#### **Eckdaten:**

- **Wohnfläche: 50,12 m<sup>2</sup>**
- **Wohnen/Küche 30,08 m<sup>2</sup>**
- **Schlafzimmer 11,16 m<sup>2</sup>**
- **Bad 5,30 m<sup>2</sup>**
- **Vorraum 3,58 m<sup>2</sup>**
- **Terrasse/Balkon: 8,57 m<sup>2</sup>**
- **Kellerabteil: 2,51 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 2**

#### **Raumaufteilung und Wohngefühl**

Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet Zugang zur Terrasse. Das Schlafzimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Ambiente.

#### **Außenbereich**

Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und bietet Platz für frische Luft und Entspannung.

#### **Ausstattung**

- Fußbodenheizung
- Hochwertige Materialien
- Moderne Architektur
- Energieeffiziente Bauweise

#### **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](http://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