

## **Wohnen im Grünen mit Stadtanschluss – entzückendes Haus nahe Mödling**



**Objektnummer: 95384**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 243,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,94
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

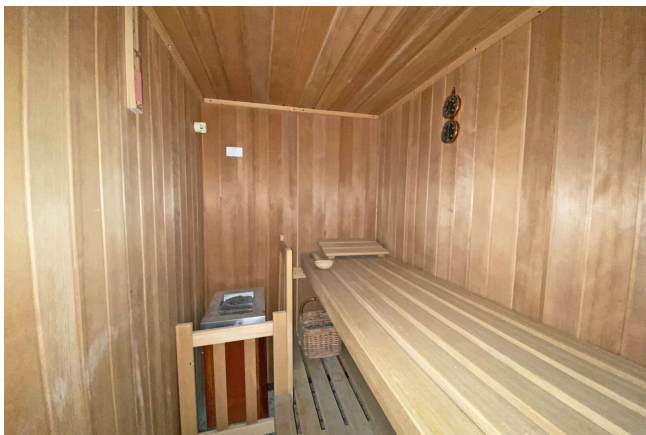
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

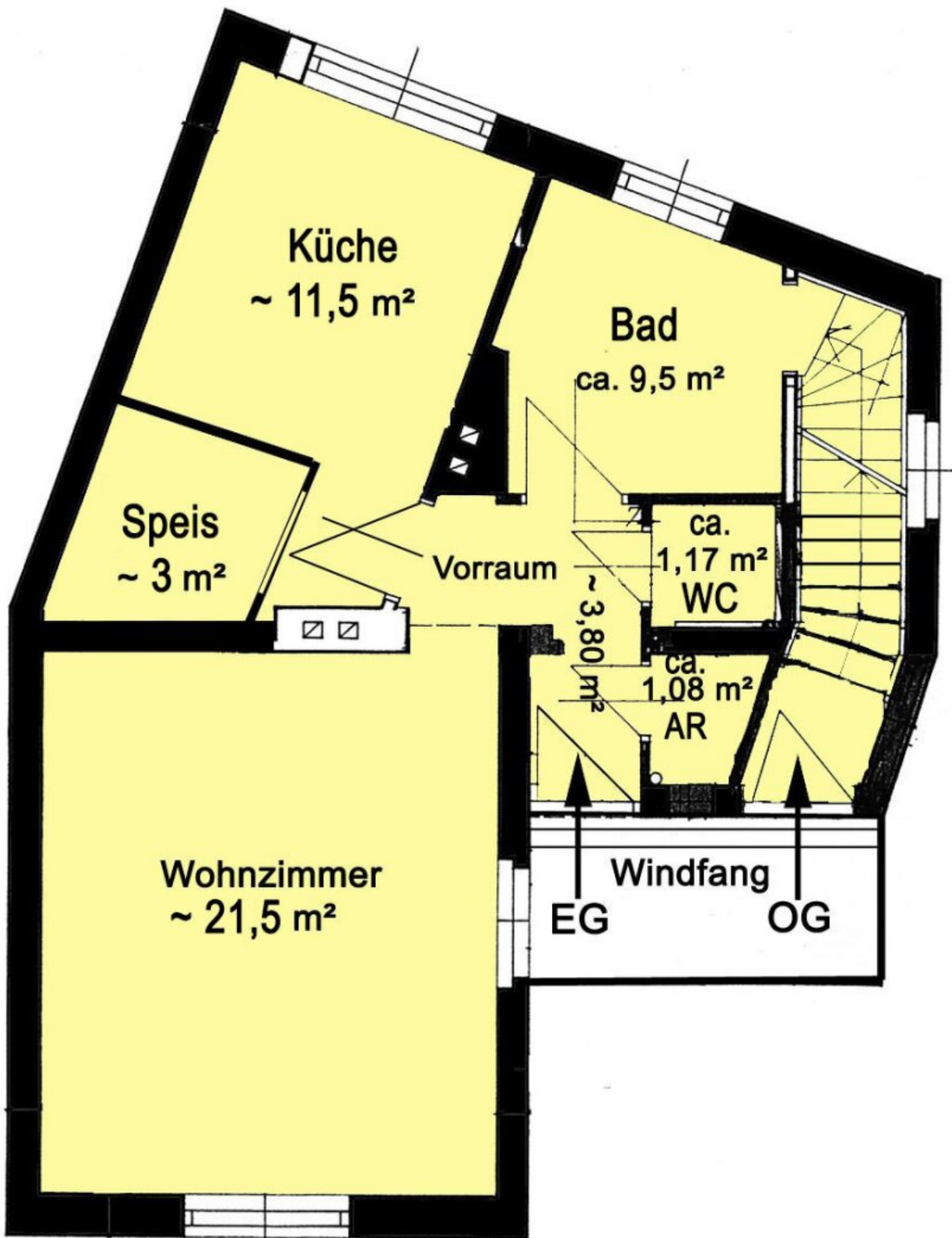
T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444











Küche  
~ 11,5 m<sup>2</sup>

Speis  
~ 3 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer  
~ 21,5 m<sup>2</sup>

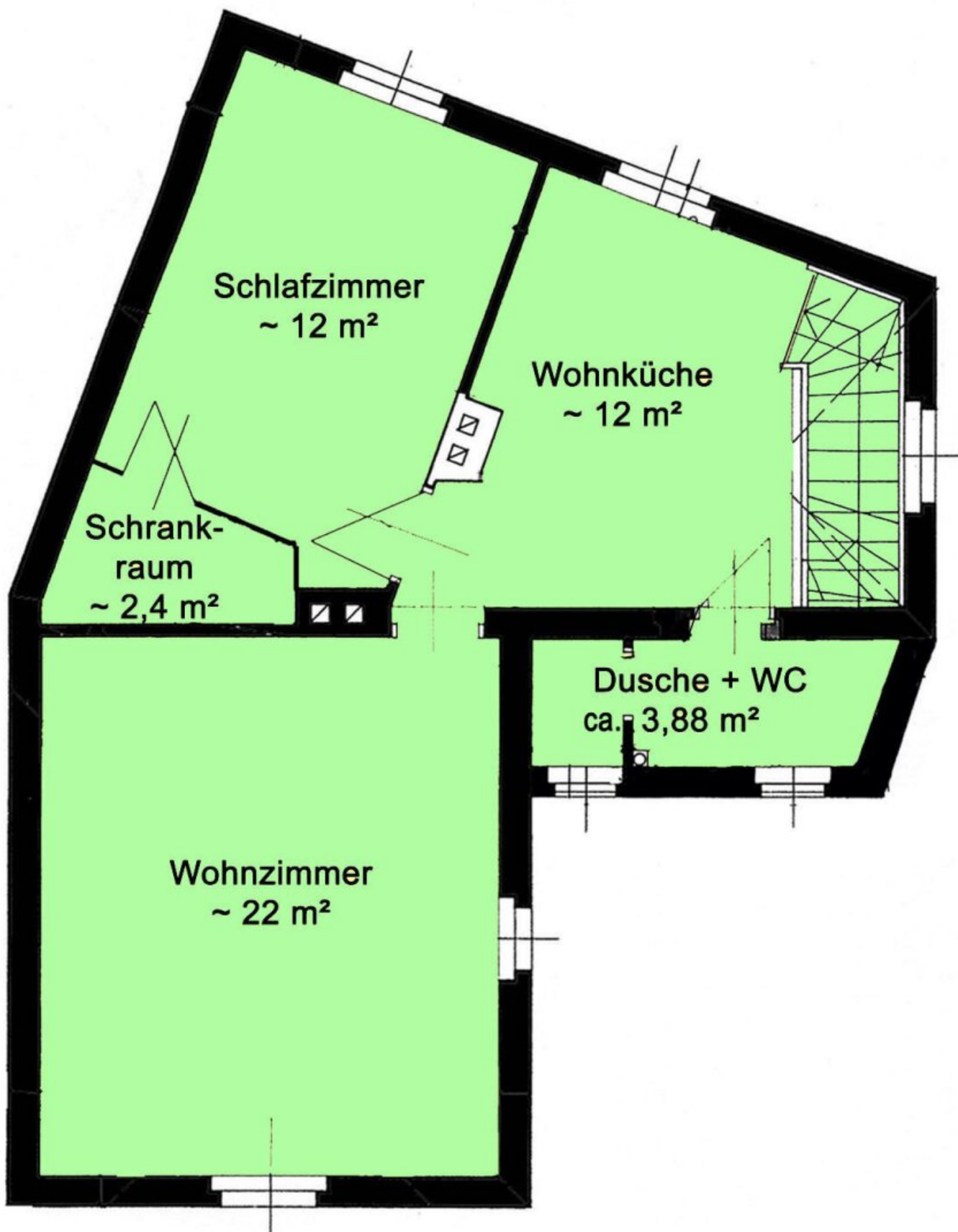
Bad  
ca. 9,5 m<sup>2</sup>

Vorraum

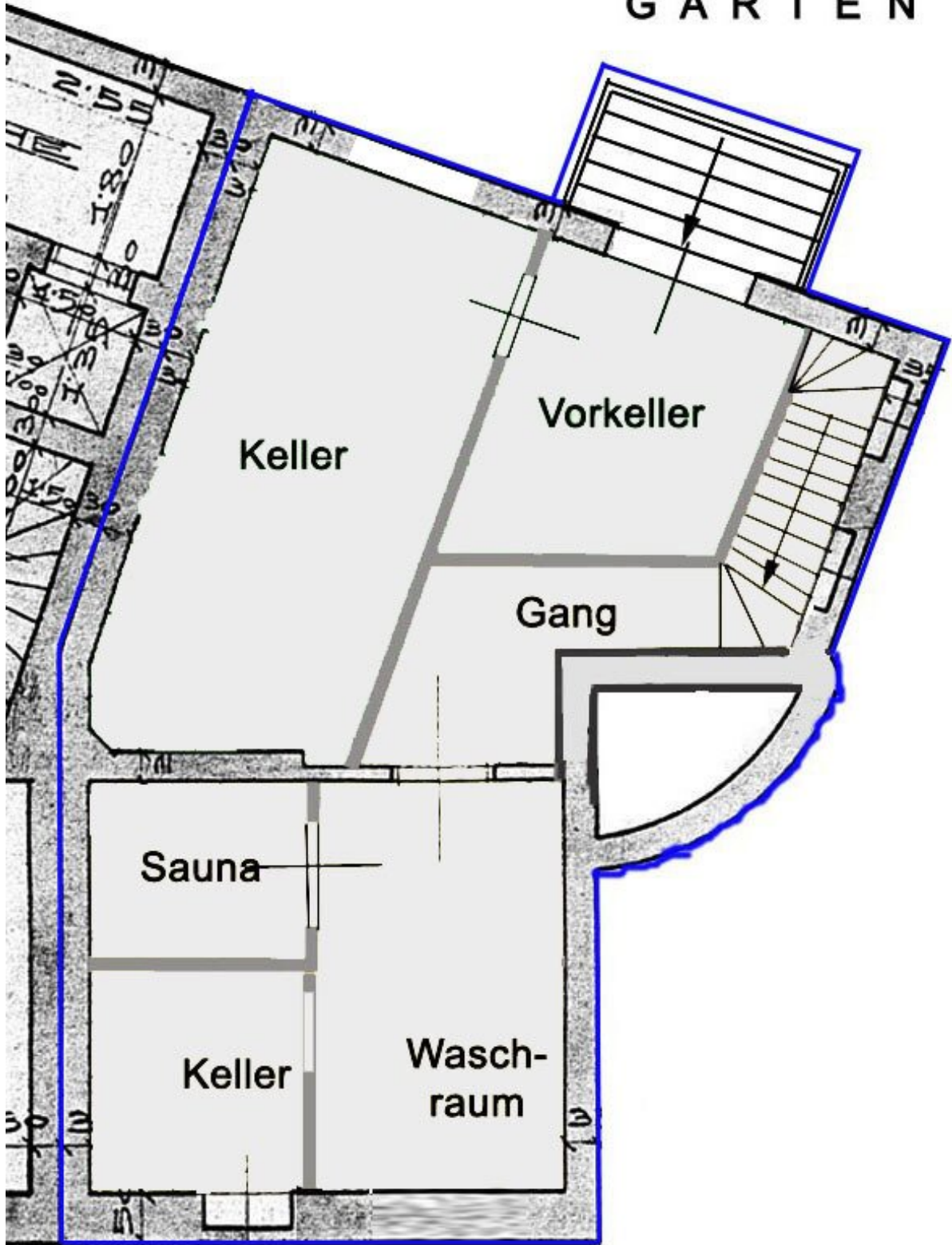
ca.  
1,17 m<sup>2</sup>  
WC

ca.  
1,08 m<sup>2</sup>  
AR

Windfang  
EG OG



GARTEN



## Objektbeschreibung

In ruhiger und begehrter Lage im historischen Altort von Maria Enzersdorf gelangt dieses charmante Einfamilienhaus zum Verkauf, das durch seine flexible Nutzbarkeit überzeugt. Die Marktgemeinde zählt zu den gefragtesten Wohnadressen südlich von Wien und besticht durch ihre ideale Kombination aus naturnahem Wohnen am Wienerwald und der fußläufigen Nähe zum Zentrum von Mödling mit sämtlicher Infrastruktur, Schulen, Gastronomie und öffentlicher Anbindung.

Das ursprünglich 1935 errichtete und später umgebaute Haus ist in zwei separate Wohneinheiten mit jeweils rund 52 m<sup>2</sup> gegliedert, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – von klassischem Wohnen über Mehrgenerationennutzung bis hin zur teilweisen Vermietung. Beide Einheiten sind getrennt zugänglich und verfügen über eigene Gasthermen. Das Erdgeschoß bietet eine funktionale Raumaufteilung mit direktem Zugang zum Keller inklusive Sauna, während das Obergeschoß durch eine offene Wohnküche, ein ostseitiges Wohnzimmer und ein ruhiges, gartenseitiges Schlafzimmer mit Schrankraum besticht.

Der liebevoll gestaltete, ebene Garten mit Obstgehölzen lädt zum Entspannen ein, ergänzt durch einen Stellplatz und ein automatisches Tor. Insgesamt vereint diese Immobilie ruhige Grünanlage, ausgezeichnete Infrastruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem besonders attraktiven Gesamtangebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <10.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap