

Town-Haus in charmanter kleiner Wohnanlage - nahe Zentrum Mödling



Objektnummer: 308963

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grenzgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,59 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	2,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,95
Kaufpreis:	618.000,00 €
Provisionsangabe:	

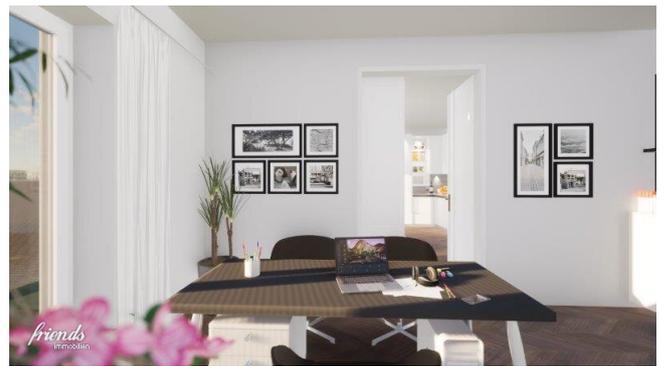
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Prinz

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien











0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:50

NUR BEI AUSDRUCK IN A3 MASSSTÄBLICH



GHK Projekt GmbH
 GF Herr Robin Holy
 Nußdorferstraße 51/13
 A-1090 Wien
 Tel. +43 676 74 05 307

**GRENZGASSE 5
 2344 MARIA ENERSDORF**

Geb. B - TOP 6 - OG

WOHNFLÄCHE:	105,59m ²
TERRASSEN:	7,94m ²
LOGGIA:	
BALKONE:	16,70m ²
GARTEN:	2,74m ²

RAUMHÖHE: 254 cm

SCHNITT



ÜBERSICHT

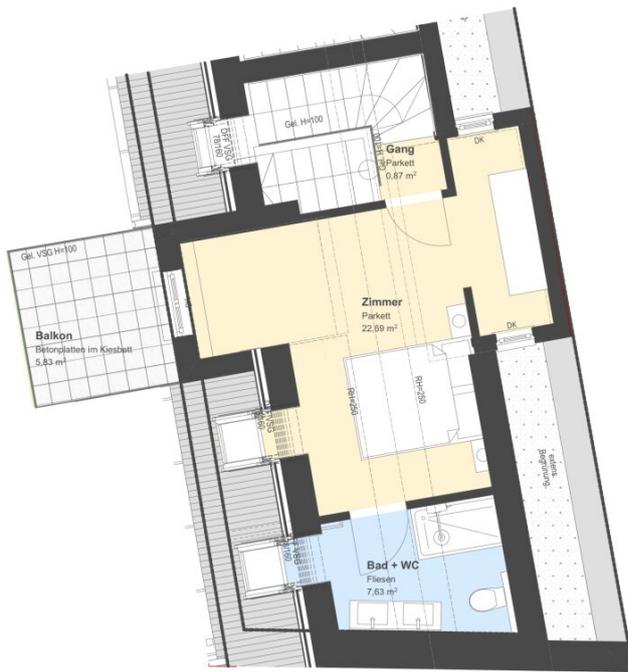


Unverbindliche Planlage:
 Änderungen während der Bauausführung infolge
 Nachberrückfragen, Nachverhandlung, Sonderlösungen,
 Maßnahmen vorbehalten.
 Flächen und Ausprägungen,
 Höhenangaben basieren auf dem IKT, Höhen, Höhen- und
 Höhenangaben entsprechen dem Richtmaßstab. Bestehende
 Höhen sind zulässig. Diese Plan ist nicht für die
 Bestimmung von Entschädigungen verwendbar. Naturliche
 oder künstliche Alt- und Neulagen, sofern nicht
 anders angegeben.
 Boden- und Wohnflächen, Elektro-, Sanitär- und sonstige
 Ausstattungen sind optional. Ausstattungsbeschreibung

FORM + FUNKTION
 ARCHITEKTURBÜRO
 Baumwiesner und PartnerInnen GmbH
 www.formundfunktion.at

PLANSTAND: 21.09.2022





0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:50
NUR BEI AUSDRUCK IN A3 MASSSTÄBLICH



GHK Projekt GmbH
GF Herr Robin Holy
Nußdorferstraße 51/1/3
A-1090 Wien
Tel. +43 676 74 05 307

**GRENZGASSE 5
2344 MARIA ENZERSDORF**

Geb. B - TOP 6 - DG

WOHNFLÄCHE:	105,59m ²
TERRASSEN:	7,94m ²
LOGGIA:	
BALKONE:	16,70m ²
GARTEN:	2,74m ²

RAUMHÖHE: 33 cm - 294 cm

SCHNITT



ÜBERSICHT



Unverändliche Merkmale:
Änderungen während der Bauausführung, mögliche Nachbaurücklagen, Nachberrückmeldung, Sonderlösungen, Maßnahmen vorzubehalten.
Türen sind durchgehende.
Höhenangaben beziehen sich auf NN. Längen, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bestehende Höhen sind gelblich. Diese Plan ist nicht für die Bestimmung von Entschadigungen verwendbar. Naturmale, vorhandene Abwässer und zu befestigen, sofern nicht anders angegeben.
Boden- und Wohnungsplan, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungsplan sind getrennt anzufordern.

FORM + FUNKTION
ARCHITEKTURBÜRO
Baumeister und Innenarchitekten GmbH
www.formundfunktion.at

PLANSTAND: 21.09.2022



Geb. A - TOP 2	
Sanitärfläche	6,29 m ²
Wohnen und Aufenthalt	55,19 m ²
SUMME	61,48 m²
Garten	11,16 m ²
Terrasse	12,12 m ²

Geb. B - TOP 7	
Sanitärfläche	
Wohnen und Aufenthalt	
SUMME	
Garten	
Terrasse	
Balkone	

Geb. A - TOP 1	
Sanitärfläche	6,55 m ²
Wohnen und Aufenthalt	64,61 m ²
SUMME	71,16 m²
Garten	6,64 m ²
Terrasse	12,85 m ²

Geb. B - TOP 6	
Sanitärfläche	14,07 m ²
Wohnen und Aufenthalt	91,49 m ²
SUMME	105,56 m²
Garten	2,74 m ²
Terrasse	7,94 m ²
Balkone	16,70 m ²



Objektbeschreibung

Das Bauprojekt in der Grenzgasse 5 in Maria Enzersdorf, direkt an der Ortsgrenze zu Mödling, bietet Ihnen attraktives Wohnen mit durchdachten Grundrissen in repräsentativer, zentraler Grünruhelage.

Auf einem sonnigen Grundstück werden in einem generalsanierten Altbau 5 exklusive Eigentumswohnungen im Erstbezug mit großzügigen Freiflächen errichtet. Zusätzlich entstehen zwei neu erbaute Doppelhäuser im selben Areal.

Optimale Grundrisse mit Freiflächen

Die Wohnungsgrößen variieren von 3-5 Zimmern ab ca. 67 bis 106 m² Wohnfläche und mit rund 2,90 m Raumhöhe. Alle Einheiten haben angrenzende Freiflächen wie Balkone/ Terrassen und/oder Gartenflächen.

Verfügbare Wohneinheiten:

Altbau:

Top 01 EG: Wfl. 70 m² - 3 Zimmer mit Terrasse: verkauft

Top 02 EG: Wfl. 62 m² - 3 Zimmer mit Terrasse: frei

Top 03 1.OG: Wfl. 69 m² - 3 Zimmer mit Balkon: verkauft

Top 04 1.OG: Wfl. 67 m² - 4 Zimmer mit Balkon: verkauft

Top 05 DG: verkauft

Doppelhäuser:

Top 06 RH1: Wfl. 106 m² - 5 Zimmer mit Balkon u. Terrasse: KP € 618.000,00 (belagsfertig)

Top 07 RH2: Wfl. 91 m² - 4 Zimmer mit Balkon u. Terrasse: KP € 538.000,00 (belagsfertig)

Lebensqualität vor den Toren Wiens

Die Gemeinde Maria Enzersdorf bietet eine hohe Lebensqualität und ein historisches Zentrum. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Apotheke und ein Ärztezentrum liegen fußläufig in der Umgebung.

Ein kurzer Radweg führt direkt in die charmante Mödlinger Altstadt, die mit ihren Cafés, Restaurants und Boutiquen zum Shoppen und Verweilen einlädt.

Zahlreiche anerkannte Schulen und das Naherholungsgebiet Wienerwald vor der Tür machen diesen Standort für Familien und Sportbegeisterte besonders attraktiv.

Der Mödlinger Bahnhof ist in nur wenigen Minuten erreichbar und bietet eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien (S-Bahn ca. 20 Min. zum Hauptbahnhof). Die Südbahn A2 und Auffahrt A21 zur Westautobahn sind in rund 10 Minuten erreichbar.

Ihre neue Vorsorge- und Eigentumswohnung

- Optimierte Grundrisse mit 67 m² bis 106 m²
- Raumhöhen bis 2,70m
- Belagsfähige Übergabe
- Großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen, Eigengärten
- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn, Bus)
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, sowie Erholungsgebiete in unmittelbarer Nähe

Für die Top 06 kann zusätzlich ein KfZ-Stellplatz zum Preis von Euro 15.000,00 erworben werden.

Die Wohnungen in der Grenzgasse 5, 2344 Maria Enzersdorf stehen ab sofort zum Verkauf.

Gerne berate ich Sie in unserem Büro in Gumpoldskirchen, Wienerstraße 11 oder in Baden, Vöslauer Straße 2

Lukas Prinz, Mobil 0664 925 10 05, E-Mail: l.prinz@friends-immobilien.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <4.750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap