

XXL Town-Haus an der Stadtgrenze Mödling - Zentrale Ruhelage mit Freiflächen



Objektnummer: 309808

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	197,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 57,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,95
Kaufpreis:	1.156.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Prinz

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien









Geb. A - TOP 2

Sanitärfläche	6,33 m ²
Wohnen und Aufenthalt	56,35 m ²
SUMME	62,68 m²
Garten	11,16 m ²
Terrasse	12,12 m ²

Geb. B - TOP 7

Sanitärfläche	13,56 m ²
Wohnen und Aufenthalt	74,19 m ²
SUMME	87,75 m²
Garten	4,18 m ²
Terrasse	6,45 m ²
Balkone	16,67 m ²



Geb. A - TOP 1

Sanitärfläche	6,55 m ²
Wohnen und Aufenthalt	61,40 m ²
SUMME	67,95 m²
Garten	6,84 m ²
Terrasse	12,95 m ²

Geb. B - TOP 6

Sanitärfläche	13,85 m ²
Wohnen und Aufenthalt	90,13 m ²
SUMME	103,98 m²
Garten	2,74 m ²
Terrasse	8,32 m ²
Balkone	16,70 m ²



Geb. A - TOP 4	
Sanitärfläche	6,68 m ²
Wohnen und Aufenthalt	60,13 m ²
SUMME	66,81 m²
Balkone	8,48 m ²



Geb. A - TOP 3	
Sanitärfläche	7,16 m ²
Wohnen und Aufenthalt	60,58 m ²
SUMME	67,74 m²
Balkone	7,52 m ²



Geb. A - TOP 5	
Sanitärfläche	17,52 m ²
Wohnen und Auenhalt	119,78 m ²
SUMME	137,30 m²
Terrasse	16,15 m ²
Balkone	4,68 m ²



Objektbeschreibung

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

Auf einem sonnigen Grundstück werden in einem generalsanierten Altbau 5 exklusive, schlüsselfertige Eigentumswohnungen im Erstbezug mit großzügigen Freiflächen errichtet.

Zusätzlich entstehen zwei neu erbaute Doppelhäuser im selben Areal, die auch zu einem großzügigen Townhouse mit 197 m² Wohnfläche zusammengelegt werden können. Individuelle Planungswünsche bzgl. der Raumaufteilung können hier noch berücksichtigt werden.

Verfügbare Wohneinheiten:

Altbau:

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

Top 02 EG: Wfl. 63 m² - 3 Zimmer mit Terrasse: verkauft

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: Wfl. 137 m² - verkauft

Doppelhäuser:

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

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

Optimale Grundrisse mit Freiflächen

Die Wohnungsgrößen variieren von 3-5 Zimmern ab ca. 67 bis 106 m² Wohnfläche. Highlight sind die hellen Räume mit bis zu 2,70 m Raumhöhe. Alle Einheiten haben angrenzende Freiflächen wie Balkone/ Terrassen und/oder Gartenflächen.

Im Innenhof gibt es eine begrünte Gemeinschaftsfläche.

Die Wohnungen selbst werden nach höchstem Standard ausgestattet:

- Fußbodenheizung
- Vorbereitung Klimaanlage
- 3-fach Isolierverglasung
- modernste Elektro-Verkabelungen für IT
- Neubau-Qualität in der Schalltechnik

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 Südautobahn 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

- Großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen, Eigengärten
- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn, Bus)
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, sowie Erholungsgebiete in unmittelbarer Nähe

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

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap