

**Gesamte Beletage mit 7 Zimmern und 2 Balkonen in
intimer Wohnanlage nahe Zentrum Mödling**



Objektnummer: 310002

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grenzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,95
Kaufpreis:	735.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

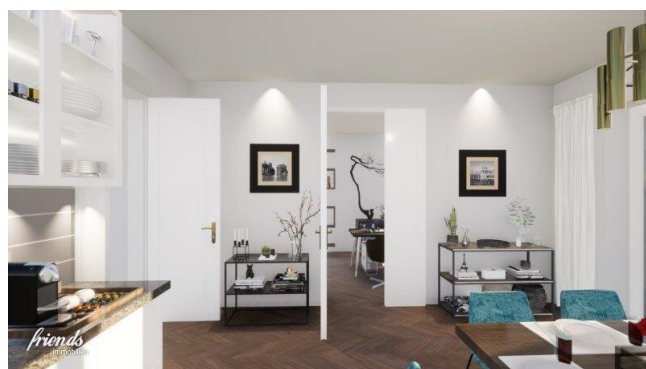
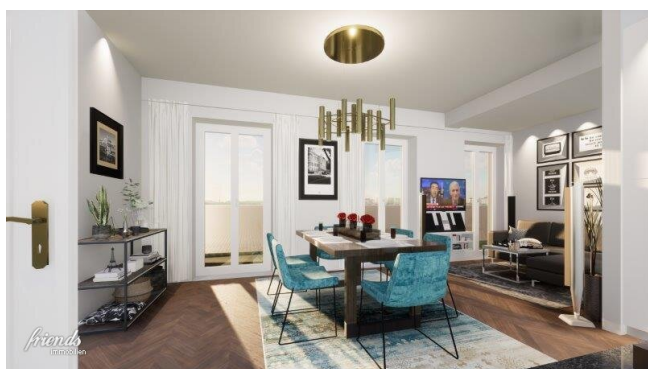
Ihr Ansprechpartner

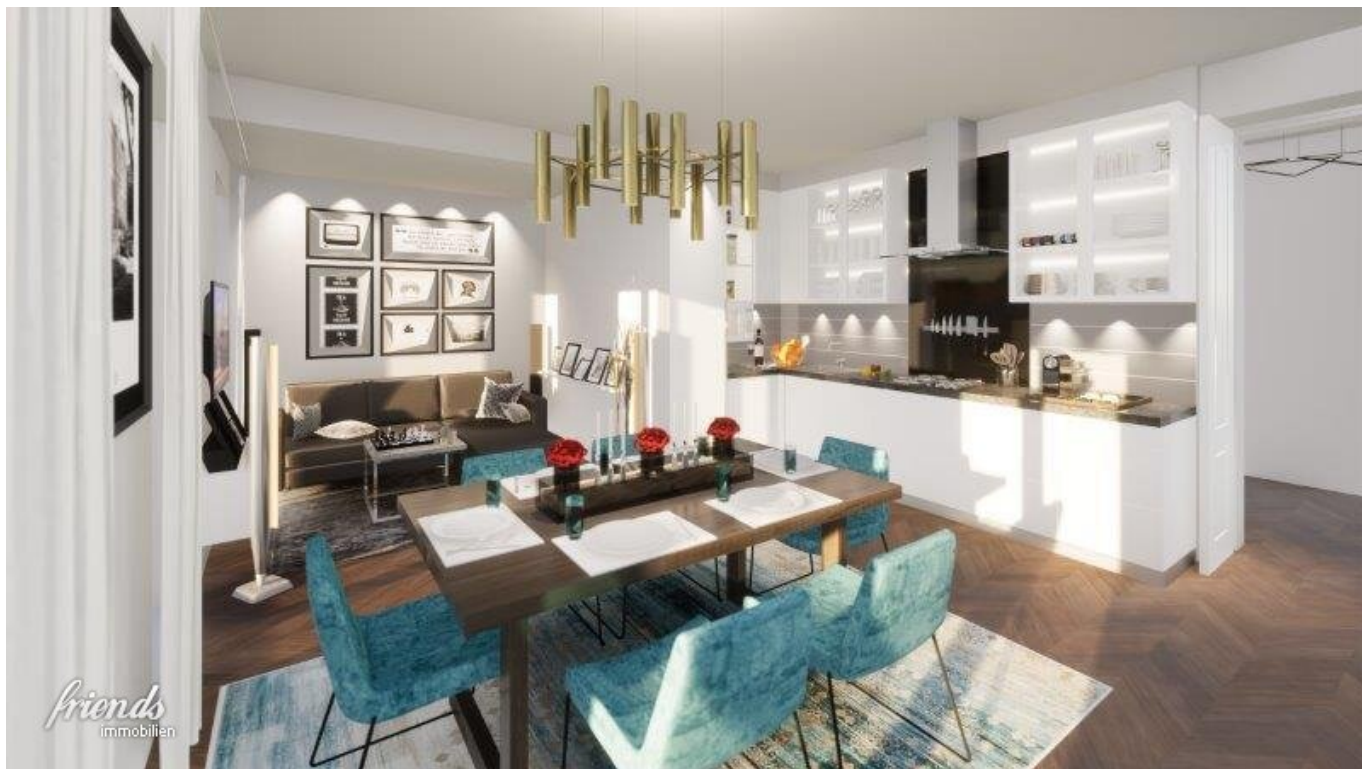


Lukas Prinz

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

T +43 2252 25 28 28





Geb. A - TOP 4	
Sandfläche	6,66 m²
Wohnen und Aufenthalt	60,13 m²
SUMME	66,79 m²
Balkone	8,45 m²



Geb. A - TOP 3	
Sandfläche	7,69 m²
Wohnen und Aufenthalt	61,82 m²
SUMME	69,51 m²
Balkone	7,52 m²



Objektbeschreibung

Das Bauprojekt in der Grenzgasse 5 in Maria Enzersdorf, direkt an der Ortsgrenze zu Mödling, bietet Ihnen attraktive Eigentumswohnungen 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. Highlight sind die hellen Räume mit bis zu 2,90 m Raumhöhe. Alle Einheiten haben angrenzende Freiflächen wie Balkone/ Terrassen und/oder Gartenflächen.

Die Wohnungen selbst werden nach höchstem Standard ausgestattet:

- Fußbodenheizung
- Vorbereitung Klimaanlage
- 3-fach Isolierverglasung
- Parkett, hochwertige Fliesen, Steinzeug
- modernste Elektro-Verkabelungen für IT
- hochwertige modernste Sanitäreinrichtungen und Armaturen

Verfügbare Wohneinheiten:

Revitalisierter Altbestand:

Gesamte Beletage im 1.OG: 135m² Wohnfläche, 7 Zimmer, 2 Balkone

Doppelhäuser:

Top 06 RH1: Wfl. 106 m² - 5 Zimmer mit Balkon u. Terrasse: KP € 673.000,00

Top 07 RH2: Wfl. 91 m² - 4 Zimmer mit Balkon u. Terrasse: KP € 585.500,00

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 107 m²
- Hochwertige Ausstattung, Raumhöhen bis 2,90 m
- 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

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