Charmante Villa mit Gartenparadies • 2 Pools • Sonnenterrassen • 5 Zimmern • Wohnkeller und vielen weiteren Highlights!

Garten mit Pool

Objektnummer: 5630/315

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	453,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	169,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	1.990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

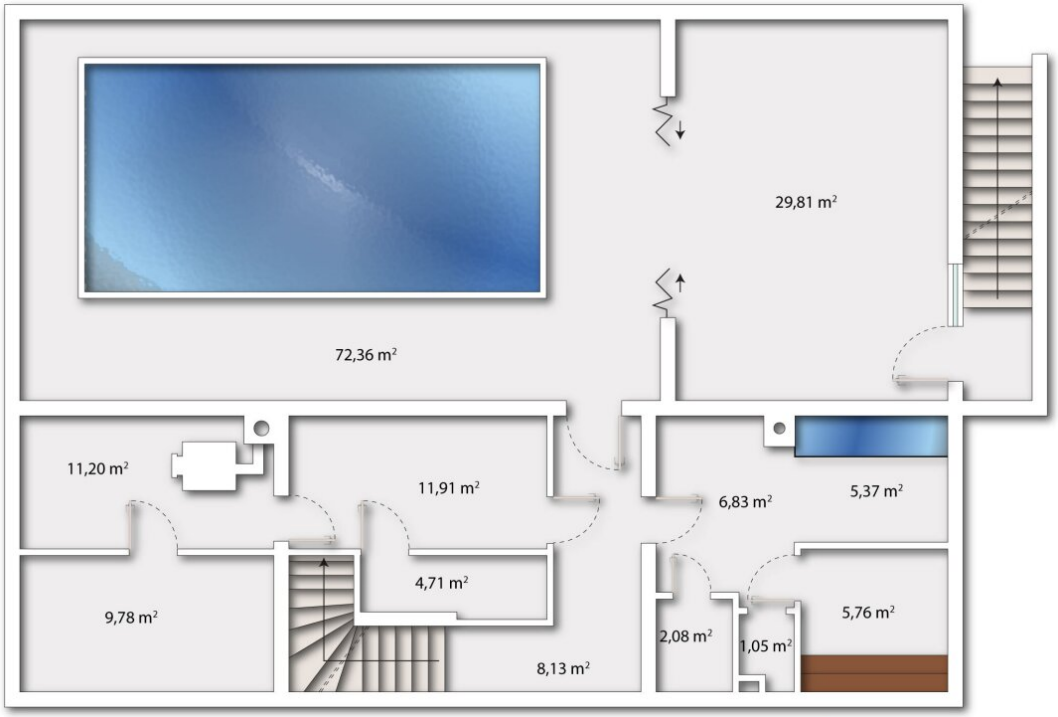
Mag. Michaela Mazakarini

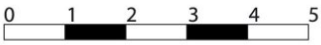
MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien

T +43 676 967 39 74

56,35 m²
73,70 m²
28,14 m²
22,64 m²
14,43 m²
19,52 m²
2,47 m²
5,16 m²
0 1 2 3 4 5

38,75 m²
17,57 m²
20,63 m²
9,72 m²
2,47 m²
6,43 m²
0 1 2 3 4 5


29,81 m²
72,36 m²
11,20 m²
11,91 m²
6,83 m²
5,37 m²
4,71 m²
9,78 m²
5,76 m²
2,08 m²
1,05 m²
8,13 m²


0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

EIN WAHRER SCHMUCKKASTEN FÜR IHRE FAMILIENSCHÄTZE!

Extravagante Villa mit viel Liebe zum Detail und dem gewissen ETWAS!

Charmant und **prächtig** präsentiert sich diese **schmucke Liegenschaft**, die von außen zwischen der Doppelgarage und dem einladenden Vorgarten mit schönem Altbaumbestand, fast uneinsehbar ist. Die Immobilie, im Jahre 1976 erbaut und 2022 teilsaniert, verbindet **nostalgischen Charme** mit **modernem Luxus** und bietet dank des weitläufigen, **südseitig ausgerichteten Grundstücks** von knapp 1.900m² ein **Erholungspark-Gefühl** vor der eigenen Haustüre! Genießen Sie hier einen ersten Eindruck dieser exklusiven Liegenschaft!

VIEL PLATZ FÜR DIE FAMILIE

Insgesamt stehen dem neuen Eigentümer ca. **280m² Wohnfläche**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, und weitere ca. **170m² Kellerebene** mit **Indoorpool** und **Wellnessareal** zur Verfügung. Über die **offene Eingangshalle** mit Galerie gelangt man in das **großzügige, helle Wohnzimmer** mit **separater Küche** und Essbereich. Von hier aus genießt man einen **märchenhaften Ausblick** auf das Grundstück mit Pool, Sonnenterrasse, Biotop, Grillplatz und die **beiden Pergolas**, die zum Entspannen und gemütlichen Verweilen einladen - versüßt durch das lauschige Rauschen kräftiger, alter Bäume!

Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss noch ein **Gastezimmer/Home-Office** mit anschließendem Badezimmer, das derzeit als Abstellraum genutzt wird. Die sep. Toilette befindet sich nebenan.

Über den **herrschaftlichen Stiegenaufgang** erreicht man das **Master-Schlafzimmer** mit begehbarer Garderobe und **Badezimmer** en suite sowie die beiden weiteren Schlafräume. Ein **zweites Badezimmer** mit Dusche und Wanne bieten zusätzlichen Komfort.

Der Keller ist ein **eigenes Reich** für sich! Auf insgesamt knapp 170m² Nutzfläche stehen ein **Indoorpool** (4x8m), ein **Wellnessbereich** mit Sauna und Solarium, ein gemütlicher **Aufenthaltsraum/Ruhebereich** sowie ein eigener **Weinkeller** zur Verfügung. Vom letzten Raum führt eine Außentreppe hinaus in den **prachtvollen Garten** mit Außenpool (5x10m) und Sonnenterrasse sowie vielen gemütlichen Hideaways und lauschigen Wohlfühlplätzen.

In den Wohnräumen wurde ein **Wildeichen Parkett** und **Marmorboden** verlegt, die Nassräume sind verfliest. Beheizt wird mittels **Gaszentralheizung** (Viessmann), der Heizraum befindet sich im Kellergeschoss, wo ebenso die **Wärmepumpe für das Warmwasser** installiert ist. Die Fenster sind 2-fach verglast und mit Außenrollos ausgestattet.

Tauchen Sie ein in die **märchenhafte Welt** dieses **einzigartigen Anwesens** und lassen Sie

sich von seinem **Charme** verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie Wohnträume wahr werden können. **Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

AUSKUNFT BAUAMT (Stand Januar 2024)

- BK I
- offene Bauweise
- Grundstück teilbar ab 600m²
- Mindestbreite von 10m
- Bebauungsdichte 25%
- 2 Wohneinheiten pro Parzelle

Die **Gemeindeabgaben pro Quartal** (Grundsteuer, Wasser- und Kanalbenützungsgebühren, Seuchenvorsorgeabgabe, Abfallwirtschaft) betragen derzeit netto ca. Euro 993,-/ Quartal.

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Grundstück ca. 1859m²
- Wohnfläche ca. 284m²
- Wohnnutzfläche inkl. Keller ca. 453m²
- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer, 3 Toiletten
- Terrassen + Pergola ca. 220m²
- Außenpool 5x10m
- Wellnessbereich mit Innenpool 4x8m

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap