

**RESERVIERT - Großzügige Maisonette-Wohnung mit 2
Terrassen in ruhiger Lage von Maria Enzersdorf**



Objektnummer: 199396974

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,17 m²
Nutzfläche:	112,15 m²
Zimmer:	3,50
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 69,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	399.900,00 €
Betriebskosten:	265,34 €
USt.:	26,53 €
Provisionsangabe:	

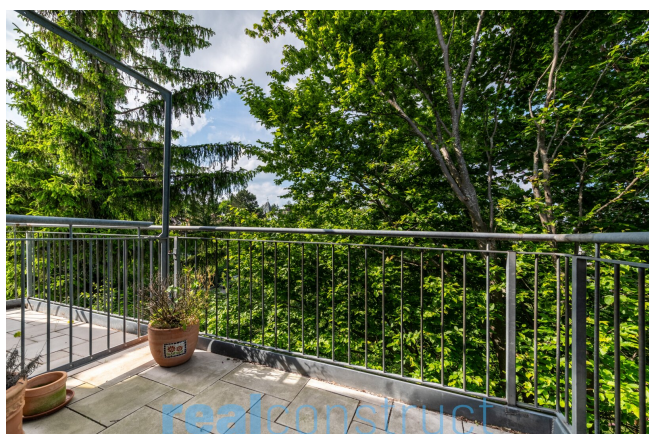
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

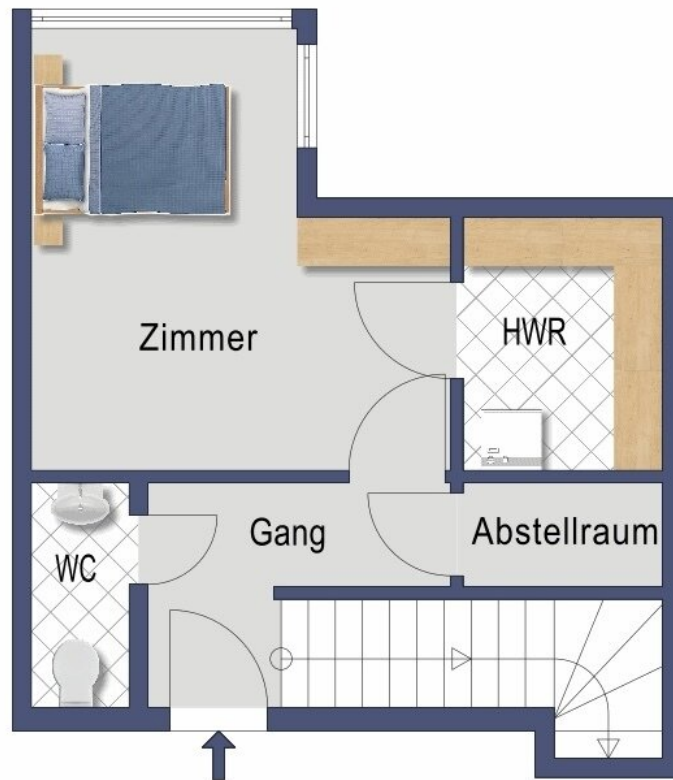


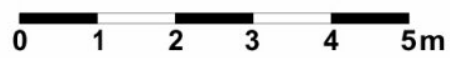


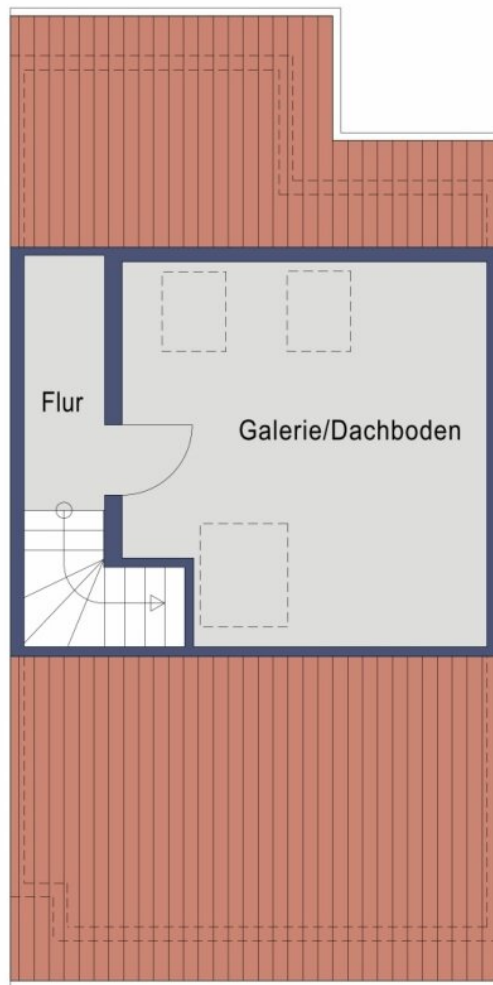












0 1 2 3 4 5m

Objektbeschreibung

RESERVIERT!

Zum Verkauf steht eine **außergewöhnliche 3- bis 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106 m² auf 3 Ebenen** in ruhiger und dennoch zentraler Lage von **Maria Enzersdorf**.

Die im Jahr **1999** errichtete Wohnung bietet auf mehreren Ebenen ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz und Licht – ideal für Familien oder Paare mit erweitertem Raumbedarf.

Mit einer **modernen Wohnküche**, zwei **Terrassen**, einem großzügigen **Galeriegeschoß** sowie einem **begehbaren Schrankraum, der zu einem Badezimmer umgebaut werden kann** verbindet diese Wohnung **Komfort, Raum und Funktionalität**.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Maisonette-Wohnung mit 3 Ebenen**
- **4 Zimmer** mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- **Beheizung aktuell noch mittels Gastherme** und Radiatoren
- **Voll ausgestattete Einbauküche** (2018 neu)
- **erneuerte Bodenbeläge in den Zimmern (2018)**
- **Lichtdurchflutete Räume** durch große Fensterflächen
- **2 Terrassen** mit Zugang von Wohnküche & Schlafzimmer
- **Galeriegeschoß/Dachboden ideal als Kinder- oder Spielzimmer**
- **Begehbbarer Schrankraum** mit Bad-Anschlüssen vorbereitet
- **Kellerabteil ca. 2 m²**
- **Fahrradraum & Allgemeingarten zur Mitbenutzung**

- **Ab sofort verfügbar!**

Geplanter Mehrwert durch kommende Sanierung:

Die Eigentümergeinschaft hat bereits die Sanierung des Gebäudes beschlossen.

Geplant sind unter anderem:

- **Wärmedämmung der Fassade**
- **Neue Fenster samt Sonnenschutz**
- **Photovoltaik-Anlage**
- **Beheizung mittels Luftwärmepumpe**

Diese Maßnahmen sorgen nicht nur für **energetische Effizienz**, sondern auch für eine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilie.

VIRTUELLE BESICHTIGUNG:

<https://my.matterport.com/show/?m=8FBYK2d9Eid>

(Bitte Link kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Ebene 1:

- **Vorraum**
- **WC**

- Schlafzimmer 1 mit begehbarem Schrankraum (Badanschlüsse vorhanden)
- Abstellraum unter der Stiege mit Gastherme

Ebene 2:

- Offene Wohnküche mit Zugang zur südseitigen Terrasse
- Schlafzimmer 2 mit eigenem Bad (Badewanne, Waschtisch, WC) und ebenfalls Terrassenzugang

Ebene 3 (Galeriegeschoß/Dachboden):

- Ideal als Kinderzimmer, Arbeitsraum oder Spielbereich

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter [0660 / 379 96 61](tel:06603799661) zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.real-construct.at für weitere Angebote!

Ihr Team von Real Construct Immobilien

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap