

Dachgeschosswohnung in Ruhelage mit traumhaftem Grünblick, eigenem Garten und Garage



Objektnummer: 16013

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	188,58 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	81,38 m ²
Keller:	26,72 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	115,00 €
Heizkosten:	90,00 €
USt.:	18,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

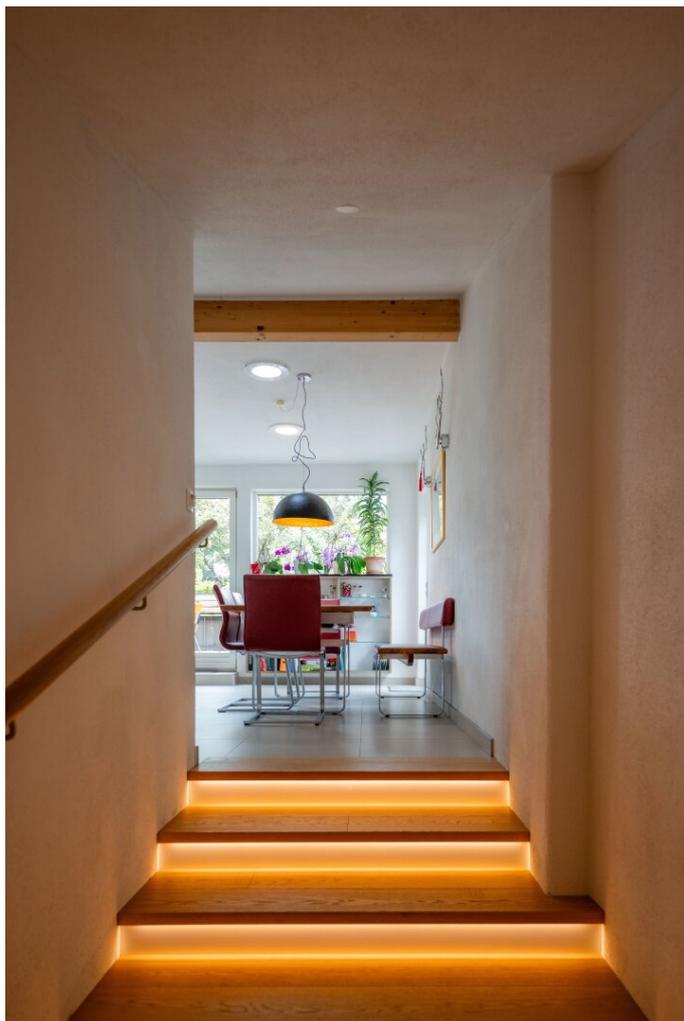


Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH











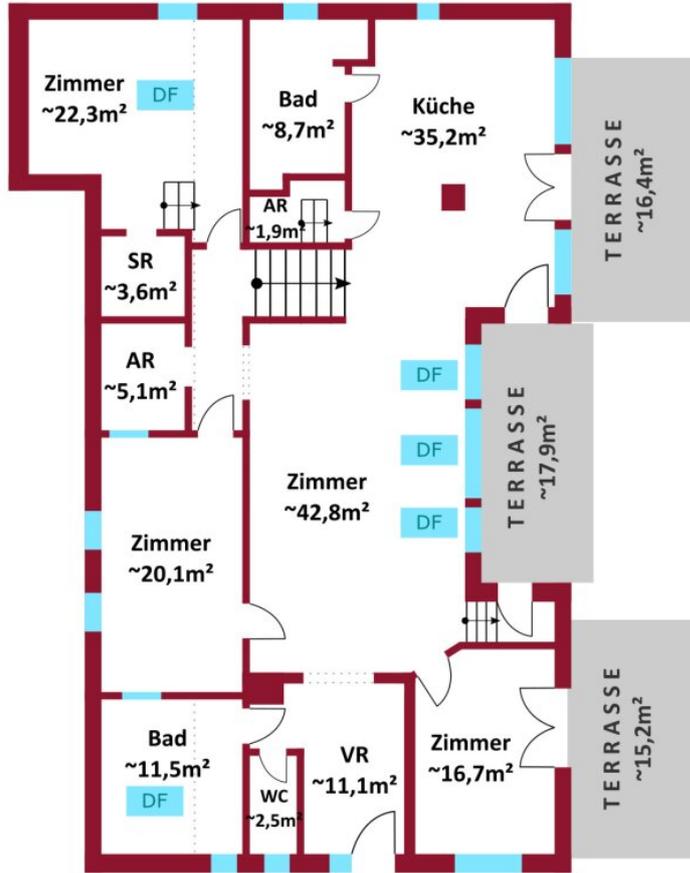












Objektbeschreibung

Dieses Haus in der begehrten Gemeinde Maria Enzersdorf (an der Grenze zu Hinterbrühl und Gießhübl) liegt in einer ruhigen Gasse mit Einfamilienhäusern. Die Wohnung ist Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit nur drei Wohneinheiten. Diese Einheit wurde 2015 errichtet und erstreckt sich über die gesamte Fläche von zwei Doppelhäusern darunter. Auch die beiden anderen Einheiten stehen nun zum Verkauf. Die großzügige Fläche von 188 m² bietet Ihnen einen modernen Grundriss mit riesigem Wohn-Essbereich (78 m²), vier großzügige Zimmer (eines davon mit Schrankraum), zwei Bäder mit Fenstern, 2 WC und zusätzlich zwei Räume im Keller. Von der fantastischen Ruhelage und dem traumhaften Ausblick nach Osten bis nach Wien und zum Leithagebirge werden Sie begeistert sein!

Betreten Sie diese schöne Wohnung über eine Außenstiege und spüren Sie sofort die Wohlfühlatmosphäre. Nahe des Eingangsbereiches ist ein Badezimmer situiert. Sie erreichen auch zwei Zimmer, bevor Sie in den Wohn-Essbereich gelangen. Eines davon könnte bei Bedarf leicht geteilt werden (zwei Eingänge und zwei Fenster sind vorhanden). Besonders attraktiv sind die 3 Terrassen (auf der mittleren werden aktuell Bienen gezüchtet), die jeweils einem Zimmer vorgelagert und versetzt angeordnet sind. Die moderne Küche mit Küppersbusch-Geräten hat viele technische Details, die man noch nicht oft gesehen hat.

Im hinteren Bereich der Wohnung finden Sie ein weiteres (Schlaf) zimmer vor, dieses mit angeschlossenem Schrankraum. Auch zwei Abstellräume (einer von der Küche und einer vom zentralen Vorraum aus zu betreten) bieten zusätzlichen Stauraum.

Die gemeinsame Heizanlage der Hausgemeinschaft, die wahlweise mit Holz oder Öl betrieben werden kann, funktioniert bestens und wird mit Sonnenenergie unterstützt.. Ein Umbau zu einer Pelletsheizung wurde vorbereitet, wurde aber aufgrund der guten Dämmwerte und der niedrigen Heizkosten bisher als nicht notwendig empfunden. Die beiden Solaranlagen auf dem Garagendach und dem Dach an der Westseite werden gemeinschaftlich genutzt und versorgen den 600l Warmwasserspeicher und den 3000 l Pufferspeicher. Die Warmwasseraufbereitung ist somit in der warmen Jahreszeit ohne weitere Kosten gesichert und auch im Winter übernimmt die Solaranlage einen Teil der Warmwasseraufbereitung. Der Heizbedarf kann dadurch deutlich reduziert werden.

Der Wohnung ist seitlich ein kleiner Garten mit ca. 81 m² zugeordnet, Die privaten Kellerräume (Lagerraum und Hobbyraum) sind ebenfalls zugeordnet (parifiziert). An Allgemeinflächen ist neben dem Heizraum auch eine Sauna vorhanden.

Die Garage bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Auch der Stellplatz davor kann von dieser/m Eigentümer(in) genutzt werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale in dieser zauberhaften Wohnung: Staubsaugeranlage, Fußbodenheizung, WC mit Bidetfunktion, Wandheizung in den Bädern, alle Wände und

Deckenflächen mit umweltfreundlichen Farben und Bio-Lehmputzausgeführt. Dreifach verglaste Holz-Alufenster, hochwertige Parkettböden und Steinzeug. Elektrische Außenjalousien in den Schlafzimmern. Dachflächenfenster teils mit elektrischer Steuerung und Regensensorsteuerung.

Die Lage könnte nicht besser sein: Maria Enzersdorf überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung in das nahegelegene Wien oder die umliegenden Gemeinden. Dennoch haben Sie mit keinem Autolärm zu rechnen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen. Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu erreichen. Für Ihre Einkäufe bieten sich ein Billa und eine Bäckerei an, die Sie rasch zu Fuß erreichen können. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortskern von Maria Enzersdorf oder der Hinterbrühl zu finden, beide ca. 4 Fahrminuten entfernt. Die Bushaltestelle des Gymnasiums ist ca. 4 Gehminuten entfernt. Busse fahren regelmäßig in alle Richtungen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese wunderschöne und bestens ausgestattete Wohnung zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt zu machen. Hier trifft modernster Wohnkomfort auf eine kinderfreundliche Umgebung und beste Anbindung – ideal für Familien und Paare.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen dieses Objekt persönlich und übermittle noch weitere Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap