

**Hier kann die ganze Familie wohnen! Modernes
Dreifamilienhaus in Toplage**



Objektnummer: 16220

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	468,00 m ²
Zimmer:	13
Bäder:	5
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Garten:	753,00 m ²
Keller:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.320,51 €
Betriebskosten:	345,00 €
Heizkosten:	300,00 €
USt.:	60,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









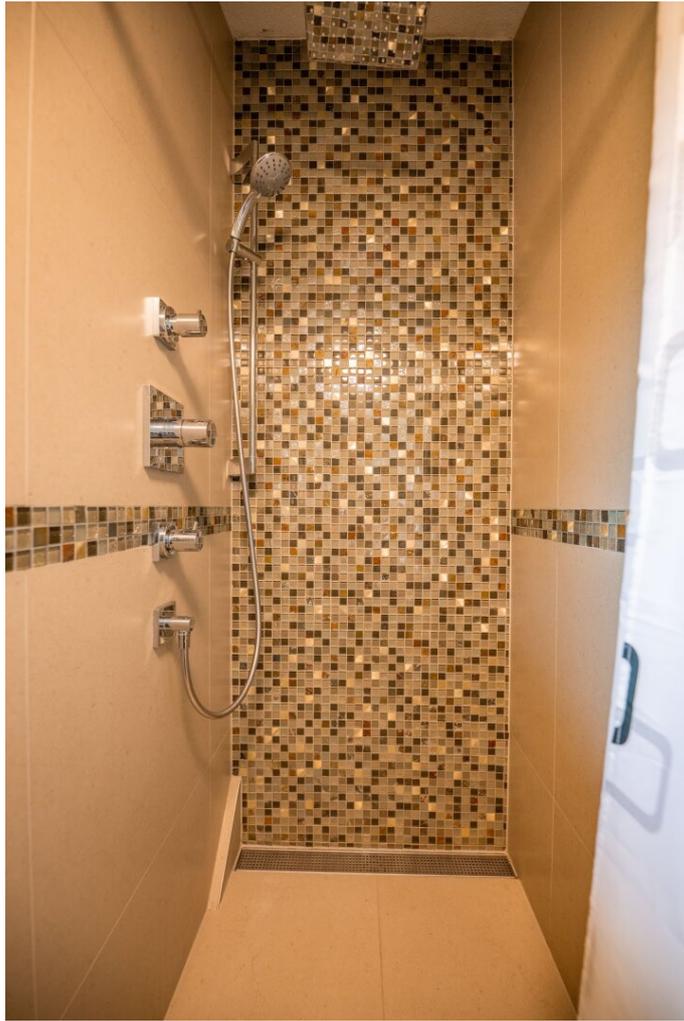


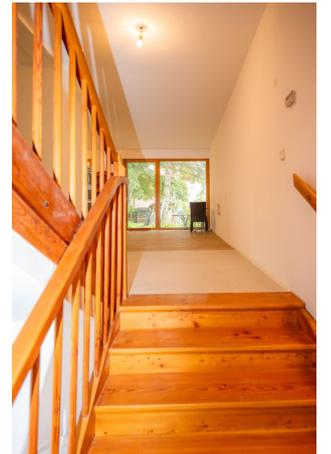








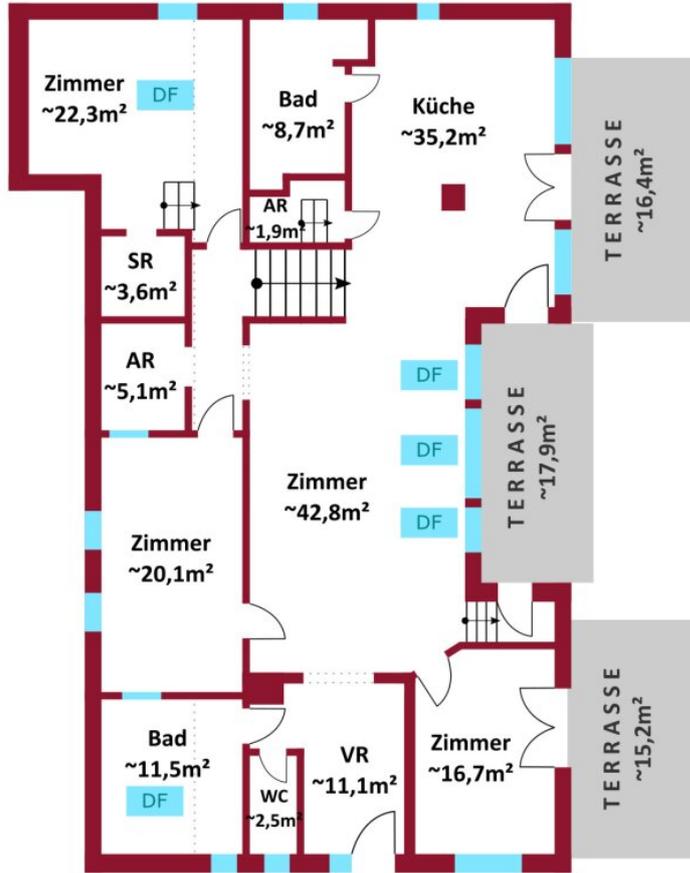


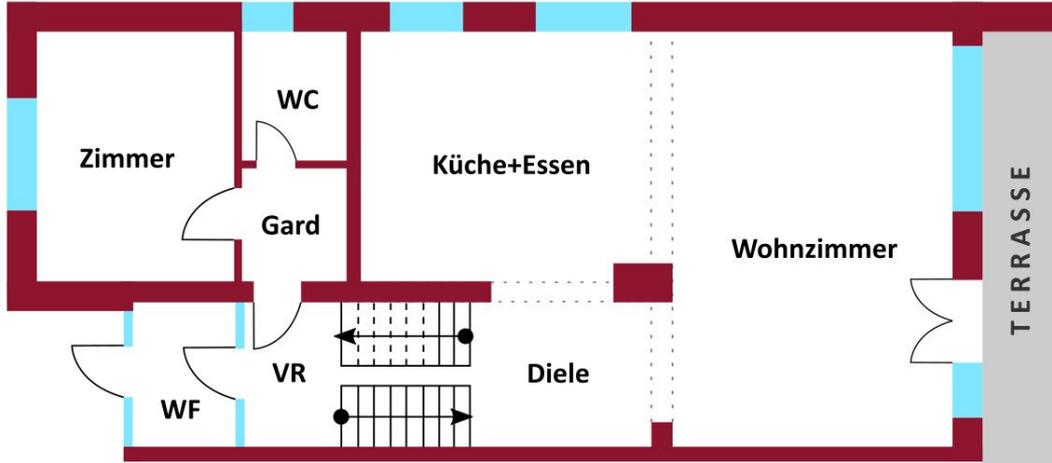


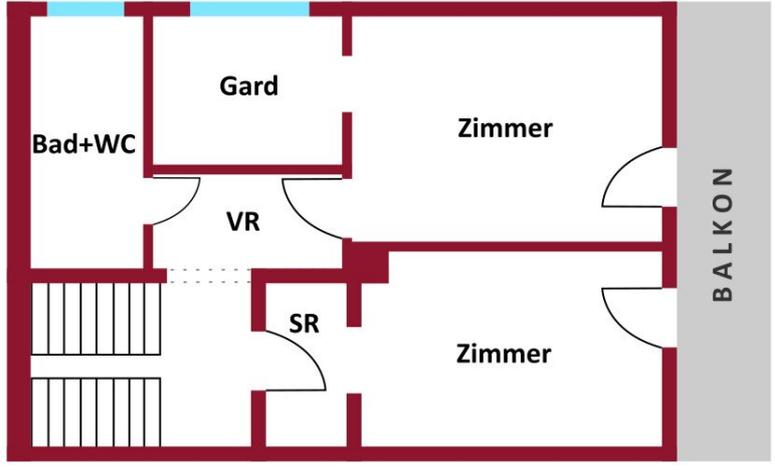












Objektbeschreibung

Dieses Haus in der begehrten Gemeinde Maria Enzersdorf (an der Grenze zu Hinterbrühl und Gießhübl) liegt in einer ruhigen Gasse mit Einfamilienhäusern auf einem 1.188 m² großen, ebenen Grundstück. Das Dreifamilienhaus bestehend aus zwei großzügigen Einheiten mit 147 m² und 132 m² Wohnfläche (plus Nebenräume) wurde 1974 errichtet und 2015 mit einem Penthouse im Dachgeschoss ergänzt, das die dritte Einheit darstellt. Das Penthouse erstreckt sich über die gesamte Fläche des Dachgeschosses, und misst 188,58 m² (5 Zimmer, 3 Bäder).

Die großzügigen Flächen von gesamt 468 m² plus Nebenräume, Keller und Garage sind auf drei moderne Grundrisse aufgeteilt, es sind mehrere Bäder und WCs vorhanden und viele zusätzliche Räume im Keller bieten enorm viel Stauraum. Von der fantastischen Ruhelage und dem traumhaften Ausblick nach Süden und Osten bis nach Wien und zum Leithagebirge werden Sie begeistert sein.

Das große Grundstück bietet viele Möglichkeiten. Separate oder gemeinsame Nutzung ist möglich. Da das Haus in drei Einheiten parifiziert ist, ist auch in der Zukunft ein angenehmes und konfliktfreies Miteinander mehrerer Familienmitglieder möglich und es kann ein Eigentumsübergang z.B. an die nächste Generation problemlos stattfinden.

Die Heizanlage kann derzeit wahlweise mit Holz oder Öl betrieben werden. Sie 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 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.

An weiteren Flächen seien noch die Doppelgarage, zwei davor liegende Parkplätze, der Wintergarten, mehrere Lagerräume und das Gartenhaus erwähnt, auch eine Sauna ist vorhanden.

Weitere Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie: In der oberen Wohnung und in einer weiteren Einheit gibt es eine zentrale Staubsaugeranlage, in allen drei Einheiten Fußbodenheizung, ein WC mit Bidet-funktion, teilweise Wandheizung in den Bädern, alle Wände und Deckenflächen mit umweltfreundlichen Farben und Bio-Lehmputz ausgeführt. 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, dieses wunderschöne und bestens ausgestattete Haus zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt für Ihre Familie zu machen. Hier trifft modernster Wohnkomfort auf eine kinderfreundliche Umgebung und beste Anbindung.

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