Historisches Haus mit direktem Burgblick, großem Garten & vielseitigem Potenzial – in Top-Lage Maria Enzersdorf!



IMG_4681

Objektnummer: 4667

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	110,00 m²
Nutzfläche:	165,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	G 227,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	1.199.000,00 €
Betriebskosten:	216,67 €
USt.:	21,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien




KI-bearbeitet


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
SHARLEENA HUMMEL
+43 699 176 555 77
s.hummel@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN



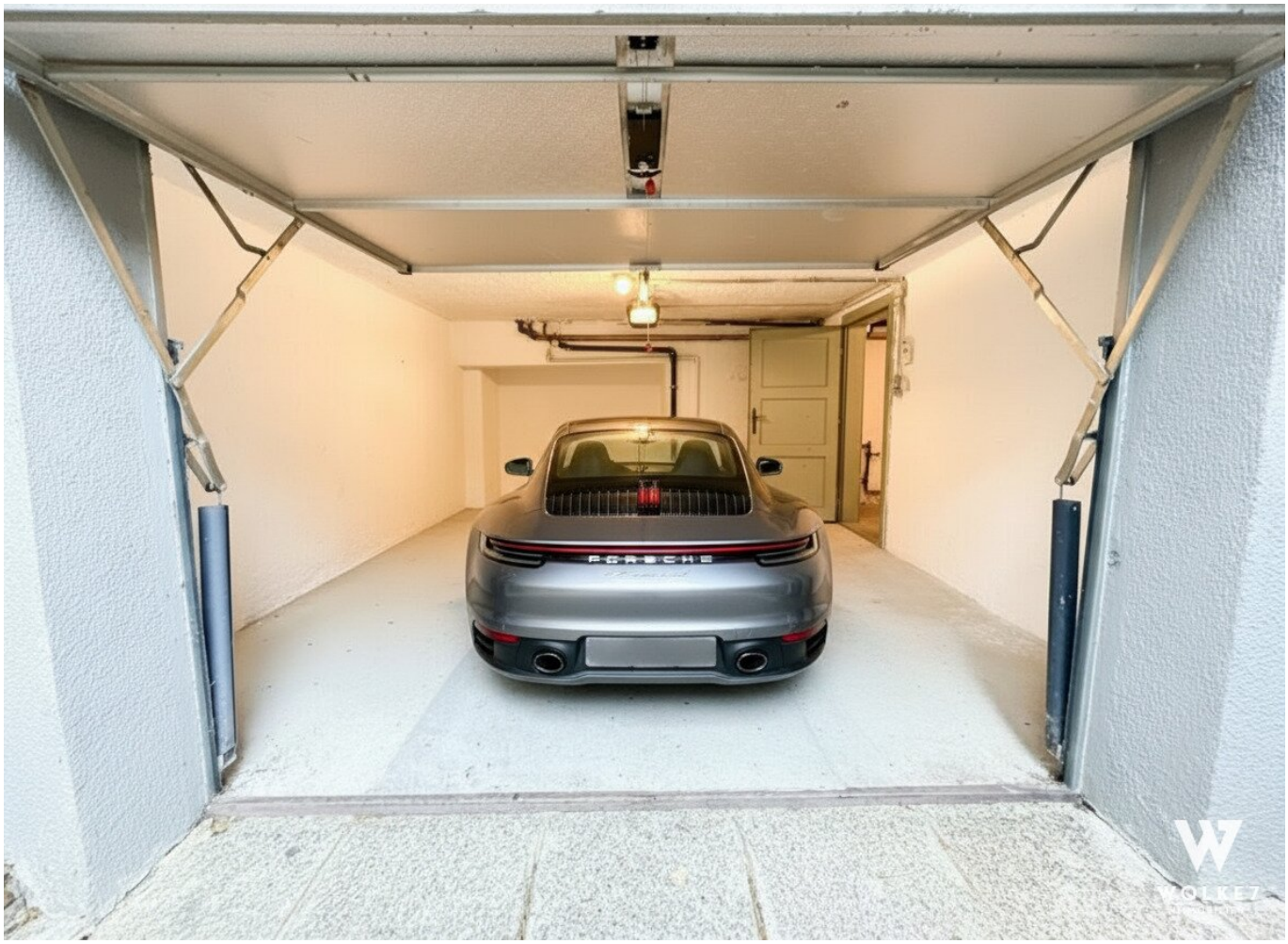

KI-bearbeitet




KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7
IMMOBILIEN


PORSCHE





Objektbeschreibung

Dieses historische Haus mit viel Charme wurde ursprünglich im Jahr 1930 errichtet, 1970 erweitert und zuletzt 2009 generalsaniert. Dabei wurde unter anderem eine großzügige Holzterrasse mit herrlicher Aussicht errichtet. Im Jahr 2018 erfolgte teilweise eine Wärmedämmung sowie der Einbau neuer Isolierglasfenster, Roto-Dachflächenfenster und einer neuen Terrassentüre. Die gut erhaltenen Holzkastenfenster, klassische Schiffböden und der liebevoll gestaltete Garten unterstreichen den besonderen Charakter der Liegenschaft.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 1.020 m² großen Grundstück in ebener Hanglage mit freiem Blick auf die Burg Liechtenstein – ein seltenes Juwel in exklusiver Villenlage.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren erfolgreich vermietet und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten – vom Einfamilienhaus über Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Auch eine neuerliche Vermietung ist ohne Aufwand sofort umsetzbar.

Raumaufteilung und Nutzflächen

Gartengeschoss (ca. 80 m²):

- Heller Wohnbereich mit direktem Ausgang zur Veranda
- Voll ausgestattete Küche
- Großes Zimmer mit Zugang zur Holzveranda
- Diele, Abstellraum/Waschraum und separates WC

Mansarde (ca. 30 m²):

- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer
- Südlich ausgerichteter Balkon mit Weitblick

Kellergeschoß (ca. 55 m²):

- Werkstatt oder Kellerstüberl

- Garage mit elektrischer Torsteuerung

Ausstattung und Zustand

- Teilweise neue Isolierglasfenster sowie Roto-Dachflächenfenster
- Teilweise Wärmedämmung (2018)
- Gasetagenheizung
- Alarmanlage installiert (fachmännische Aktivierung möglich)
- Böden: teilweise Fliesen, teils gepflegte Holzböden (Schiffböden)
- Wasserbrunnen mit Pumpe zur Gartenbewässerung (in Betrieb)
- Funkgesteuertes Garagentor
- Großzügige Holzterrasse mit Ausblick

Ein Umstieg von Gas auf eine Luftwärmepumpe ist technisch gut realisierbar; ein geeigneter Platz im Bauwich für die Außeneinheit ist vorhanden.

Lage

Die Immobilie liegt in absoluter Grünruhelage von Maria Enzersdorf, in einer der begehrtesten Wohngegenden im Süden Wiens. Der Blick auf die Burg Liechtenstein, die umliegenden Wälder sowie die Nähe zu historischen Ausflugszielen wie dem Schwarzen Turm, der Burg Mödling oder dem Husarentempel unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten (u. a. Montessori-Schule, St. Raphael, Sportgymnasium) sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle (Linie 11 Richtung Mödling) befindet sich ca. fünf Gehminuten entfernt. Die Schnellbahn, die A21, A1 sowie die SCS sind ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Laufende Kosten (laut Vormieter)

- Gemeindeabgaben: derzeit unter € 200,– monatlich

Vermietung und Nutzungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft wurde bislang erfolgreich vermietet. Die letzte Nettomiete betrug rund € 2.050,– monatlich. Der Mietvertrag endete im Frühjahr 2025. Eine Neuvermietung ist ohne Aufwand ab sofort möglich.

Die Immobilie eignet sich ideal für:

- Familien oder Paare mit Platzbedarf
- Mehrgenerationenwohnen (eine Studie zum Ausbau liegt vor)
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Anleger, die an sofortiger Vermietung interessiert sind

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 1.199.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil.: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m
Universität <10.000m

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

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap