

## NETTES EINFAMILIENHAUS in TOPLAGE mit BURGBLICK



**s REAL**  
Immobilien

Objektnummer: 960/73542

Eine Immobilie von s REAL

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1930
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 227,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Betriebskosten:	413,64 €
USt.:	41,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

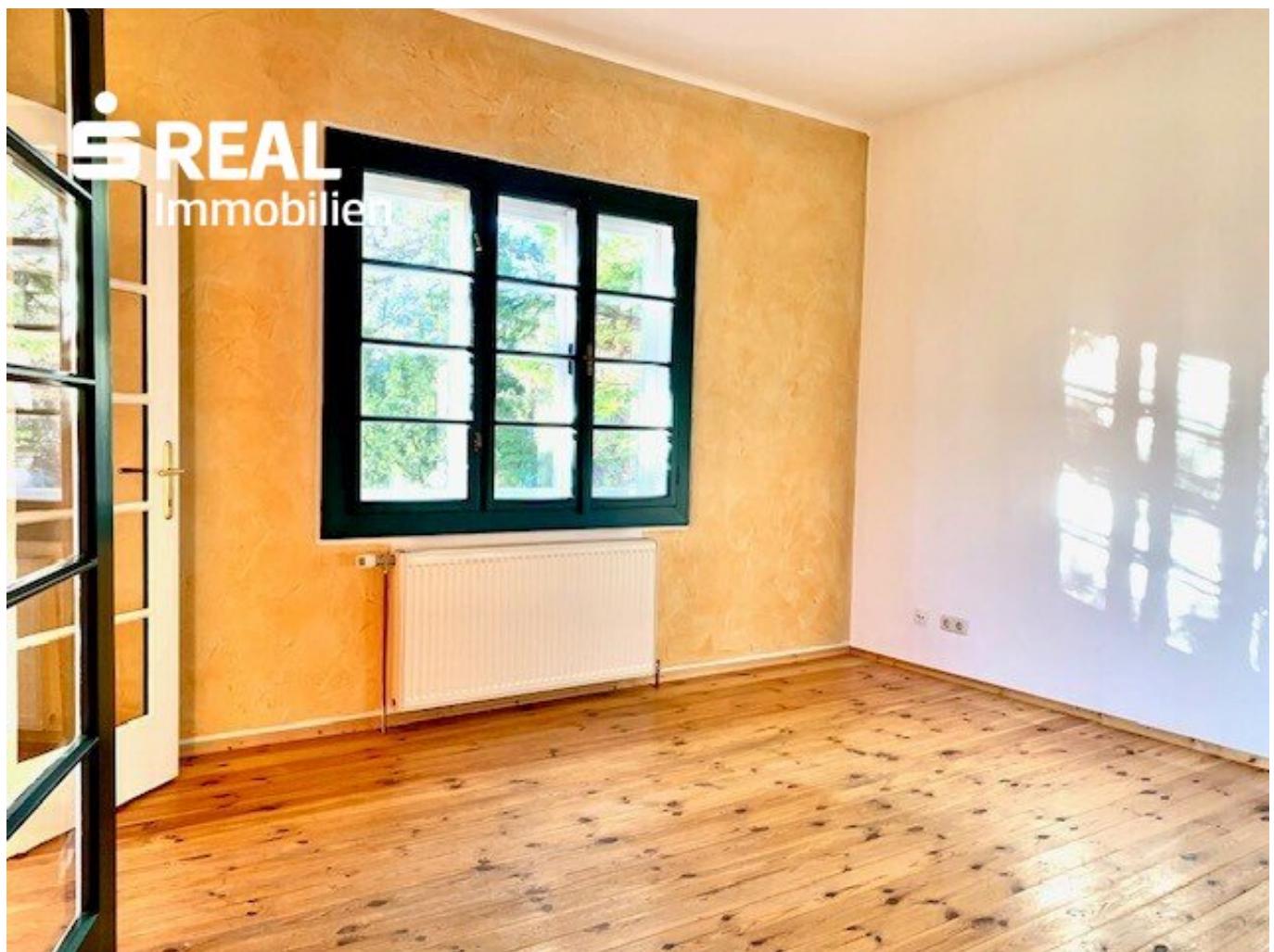
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60

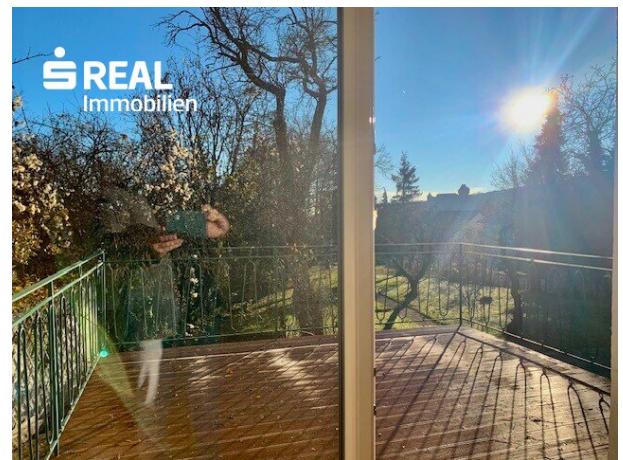


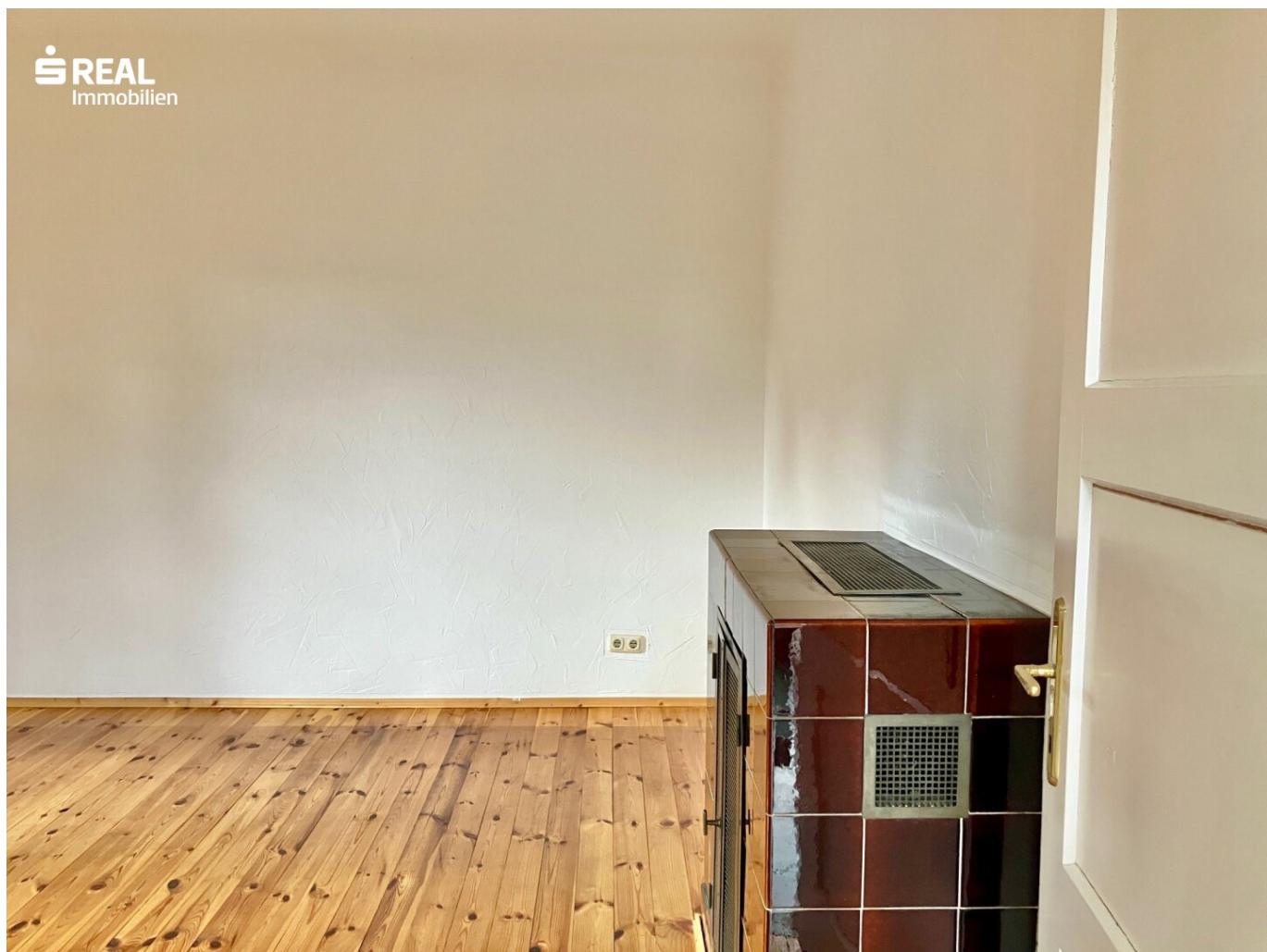
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

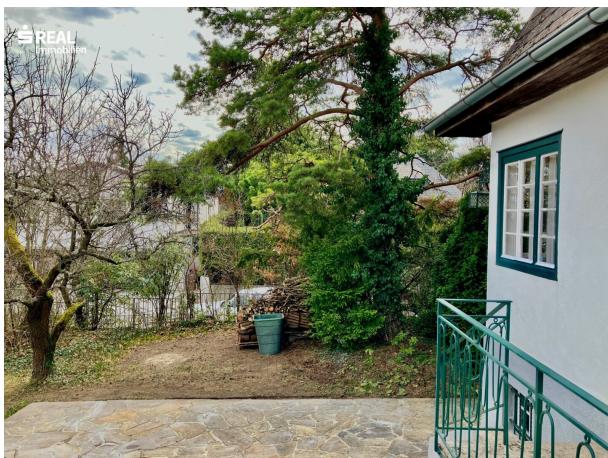
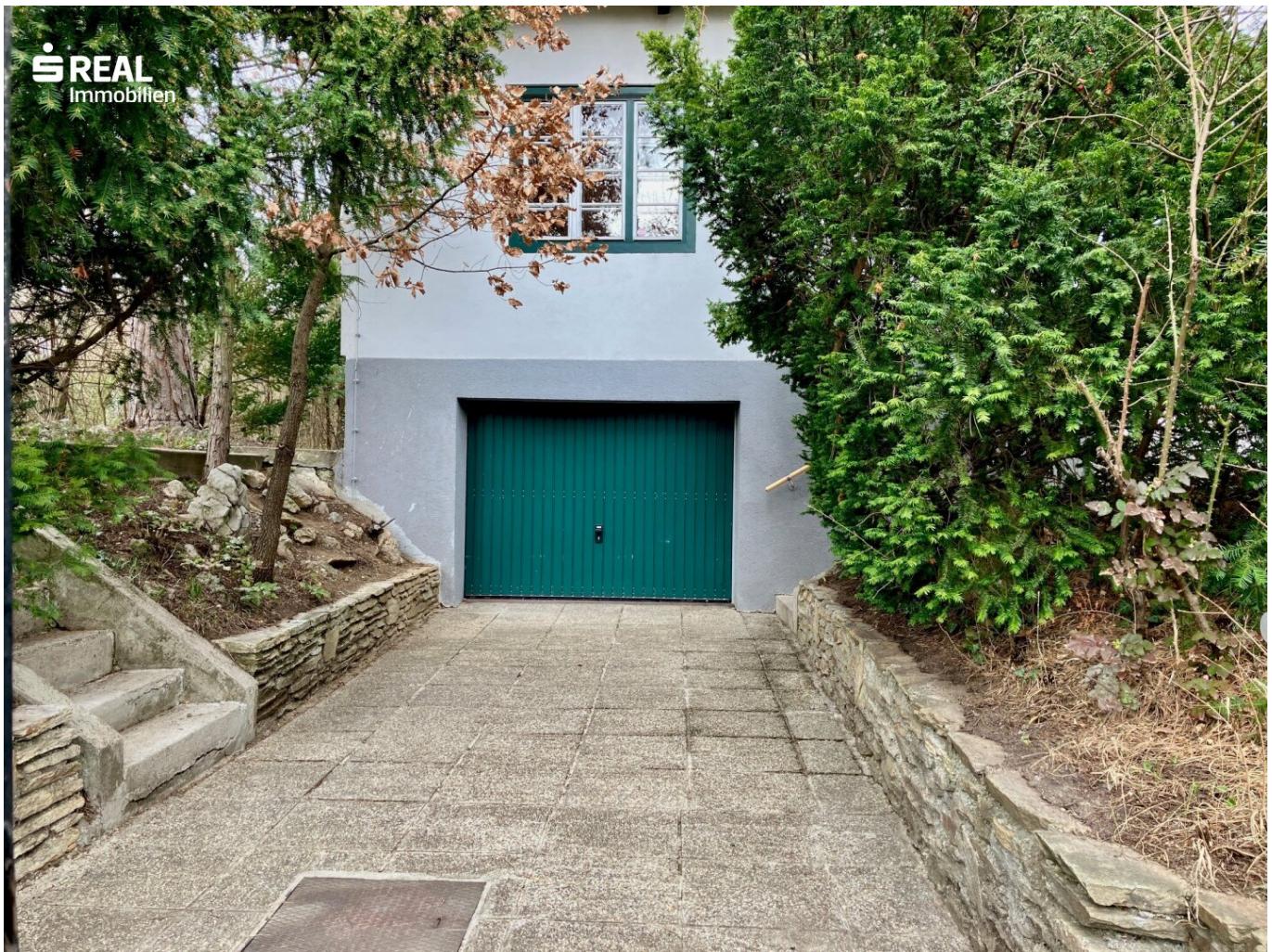


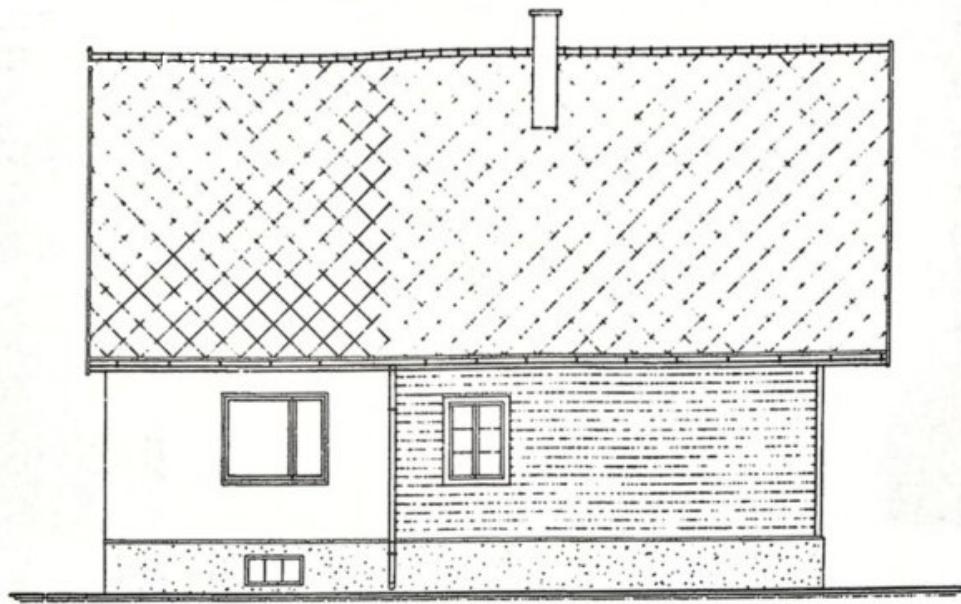




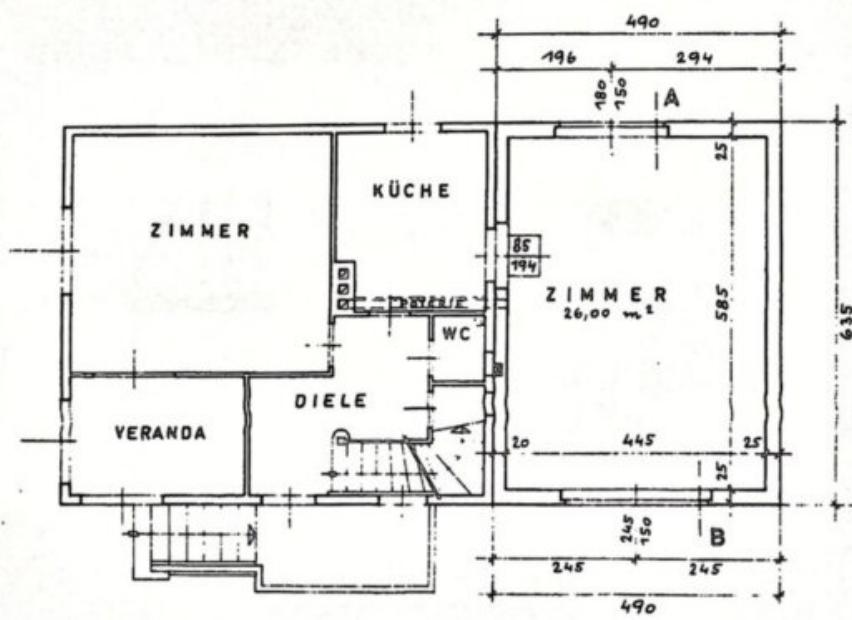




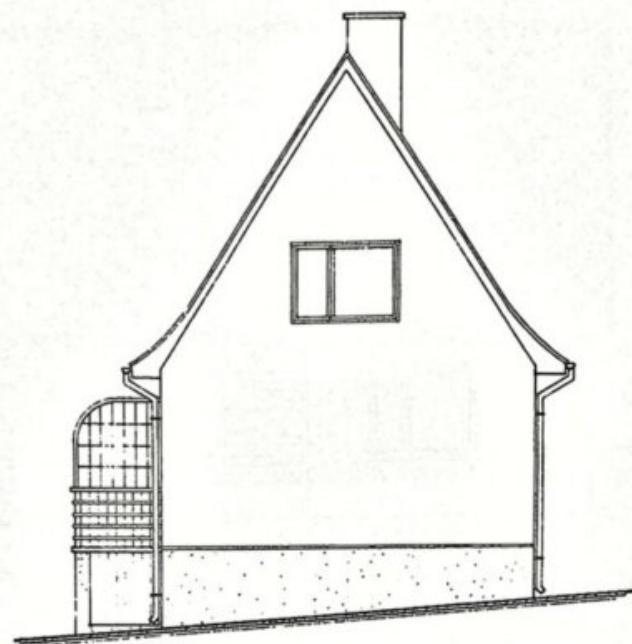




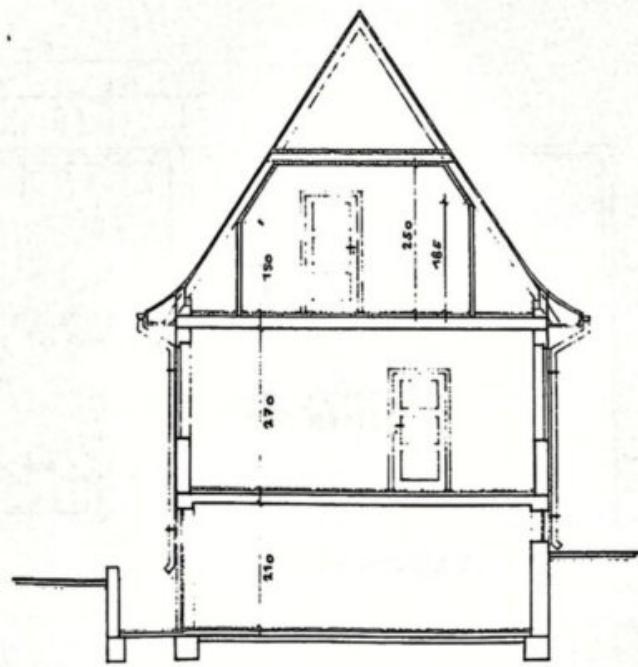
WESTANSICHT



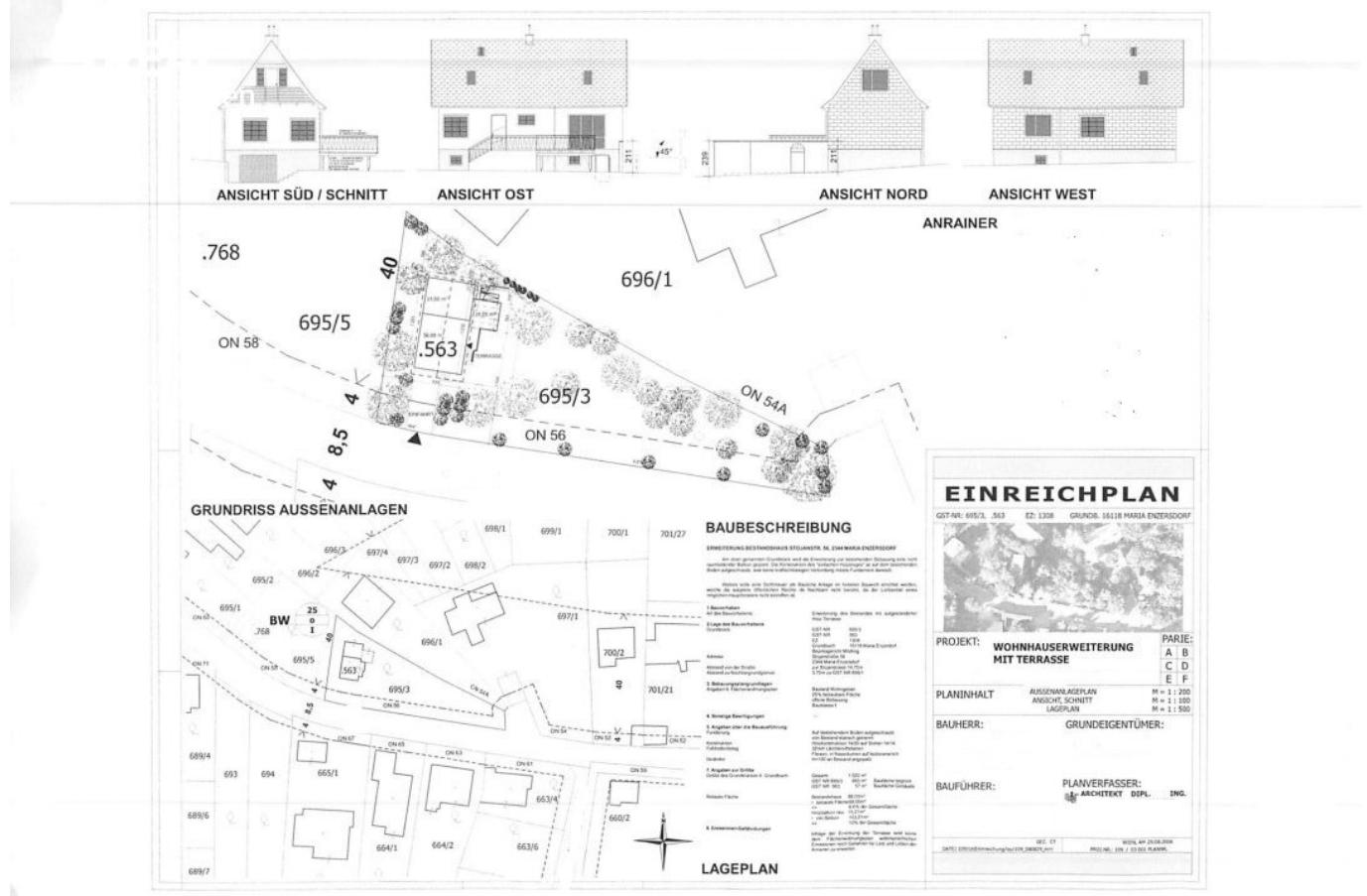
ERDGESCHOSS

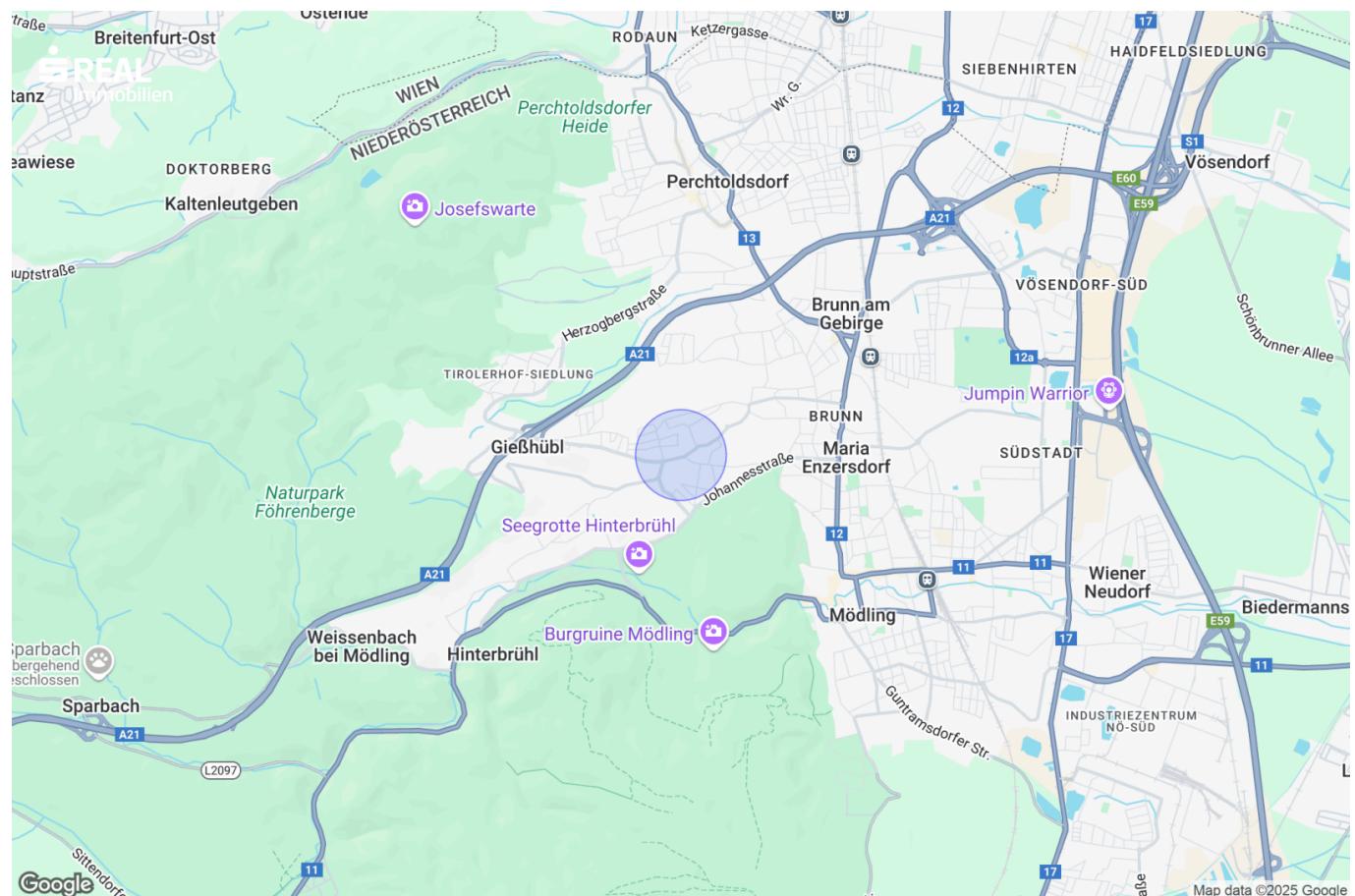


N O R D A N S I C H T



S C H N I T T   A - B





## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

Zum Verkauf steht ein etwa 1020 m<sup>2</sup> großes Grundstück bestehend aus zwei Parzellen mit einem um etwa **1930 errichteten Landhaus** mit verträumtem Garten in traumhafter Aussichtslage im süd-westlich von Wien gelegenen Weinbauort Maria Enzersdorf.

Das Haus wurde im Jahr **2007 umfassend saniert** und bietet Wohn- und Wirtschaftsräume auf 3 Geschoßen sowie eine schöne, Richtung Osten ausgerichtete, neu errichtete Terrasse. Im KG befindet sich auch eine kleine Garage.

Von der Terrasse und vom Garten mit **eigenem Brunnen** aus hat man einen schönen, unverbaubaren Blick auf die **Burg Liechtenstein**.

Das Haus und Grundstück bieten entsprechendes Ausbaupotential. Der Abgeber stellt unter anderem auf Wunsch auch eine Neubaustudie und Pläne für die Möglichkeit ein 2. Haus am Grundstück zu errichten zur Verfügung. Es besteht eine Verbaubarkeit von **25%**.

Der am Grundstück befindliche Brunnen kann laut Rücksprache mit der Baubehörde auch verschlossen bzw. überbaut werden.

### Raumaufteilung

**EG:** Diele, Veranda, begehbarer Garderobe, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Toilette.

**OG:** Schlafzimmer mit Balkon, Arbeitszimmer, Bad mit WC

**KG:** Kellerstüberl, Lagerraum, Waschküche, Garage

### Ausstattung

- 2-fach Isolierglas-Fenster und Terrassentüre im Wohnzimmer. Roto Dachflächenfenster.
- Küchenzeile inklusive diversen Geräten sowie Gasherd.
- Gastherme für Heizung und Warmwasseraufbereitung über einen Raumthermostat regelbar.



- Telekabelanschluss, moderne Elektroanlage
- Holzterrasse mit Blick zur Burg Liechtenstein
- Zugangswege Terrassen und Stiegen mit schönem Naturstein.
- Bewässerungssystem

### **Garage/ Stellplatz**

Das Objekt verfügt über einen Garagenstellplatz (nicht SUV geeignet), sowie einen Autoabstellplatz vor der Garage. Es kann gegebenenfalls auch eine neue Einfahrt und (Doppel-)Garage am anderen Ende des Grundstücks errichtet werden (die genehmigte Einfahrtsbreite beträgt 6 Meter)

### **Garten**

Der Garten wurde mit sehr schön angelegten und bepflanzten Grünflächen mit automatischer Bewässerungsanlage und Beleuchtung versehen. Es befinden sich diverse Obstbäume am Grundstück.

### **Lage**

Die Lage der Immobilie könnte nicht besser sein. In absoluter Grünruhelage in einer ruhigen Strasse mit herrlichem Blick auf die Burg Liechtenstein gelegen, bietet die Liegenschaft neben ausgedehnten Wanderwegen auf denen man die zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten des Fürsten von Liechtenstein - Burg, Hussaren-Tempel, Schwarzer Turm, Burg Mödling - entdecken kann, fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Mit dem Auto erreicht man in 1 Minute die Hinterbrühl, in 3 Minuten die Altstadt von Mödling sowie diverse Nahversorgungsmöglichkeiten und in 5-6 Minuten den Bahnhof Mödling. In etwa 5 Gehminuten erreicht man auch eine Busstation der Linie 11 nach Mödling. Die A21, A1 und die SCS sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at) für weiter Informationen oder einen gemeinsamen



Besichtigungstermin.

Auf ein persönliches und wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
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 <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



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN