EXQUISITES EIGENHEIM - VILLA in ruhiger Sonnenlage - MARIA ENZERSDORF!



Objektnummer: 35

Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	315,00 m²
Nutzfläche:	393,09 m²
Gesamtfläche:	393,09 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	754,00 m²
Keller:	136,24 m²
Heizwärmebedarf:	B 59,03 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,52
Kaufpreis:	1.380.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.475,94 €

Provisionsangabe:

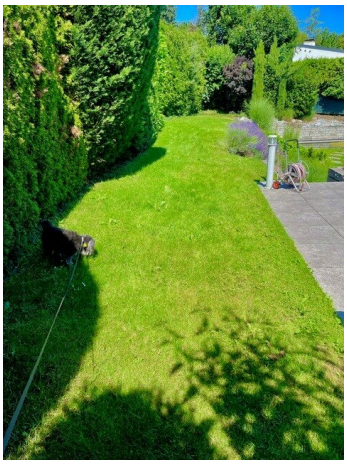
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



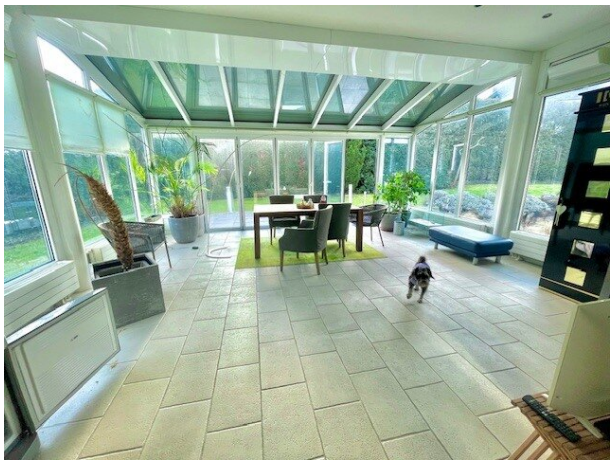

FOR SALE
ZU VERKAUF
90











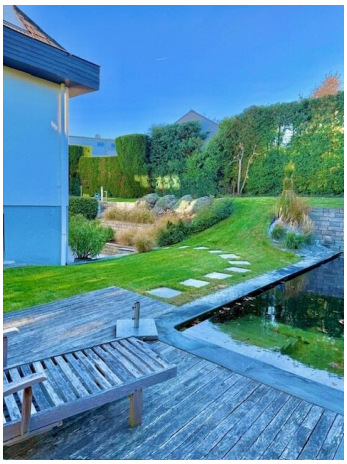




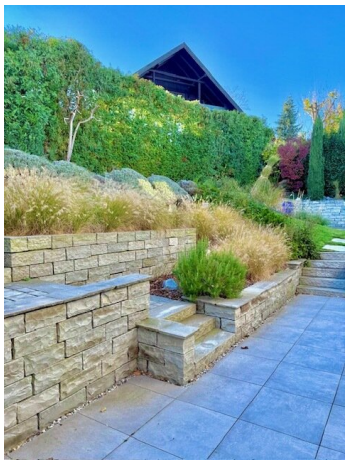




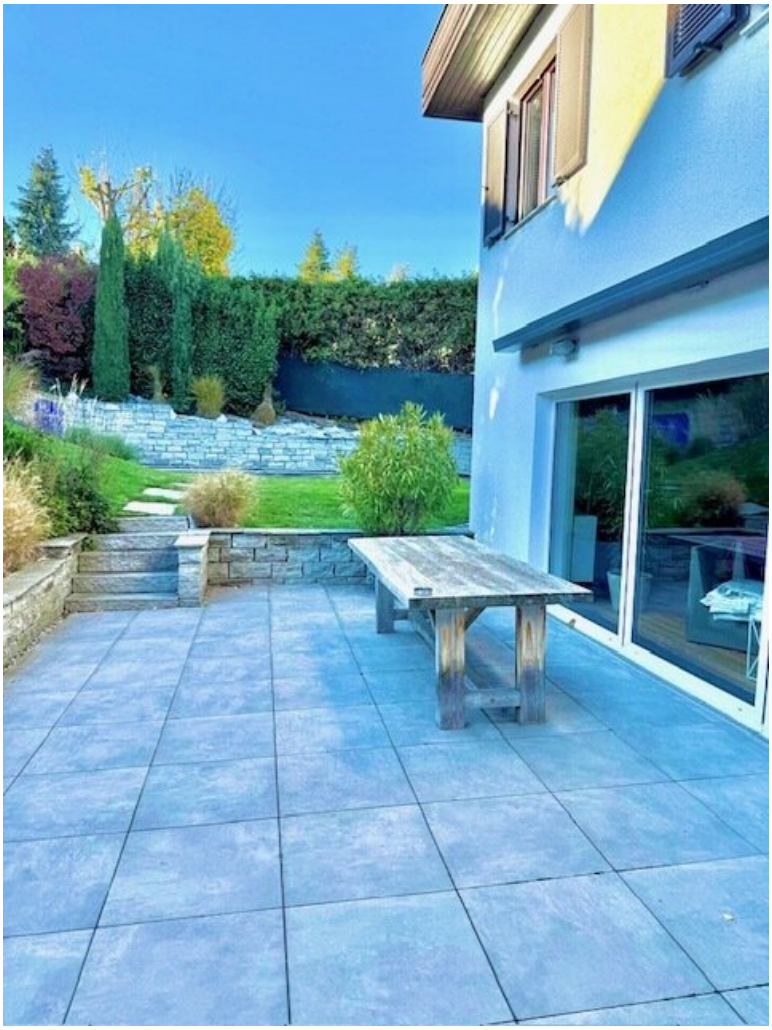




















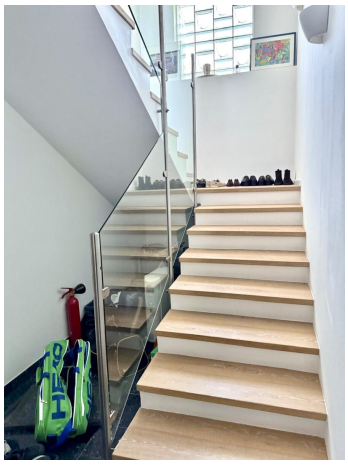


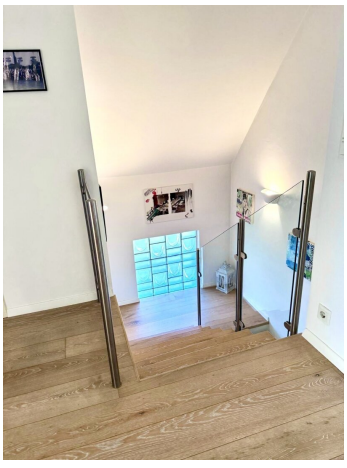




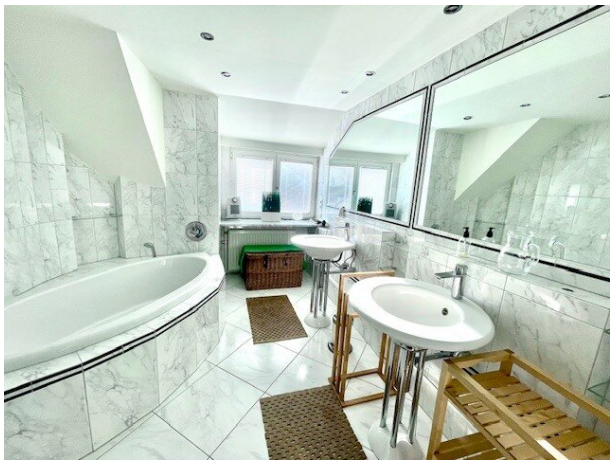








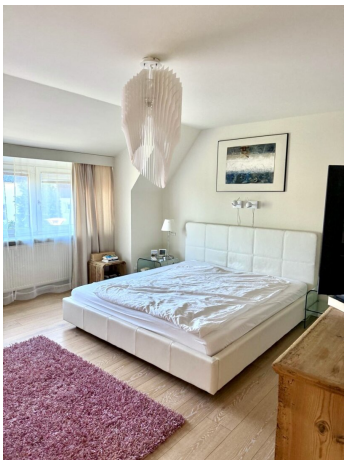










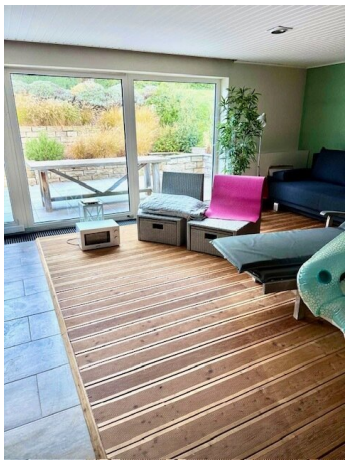








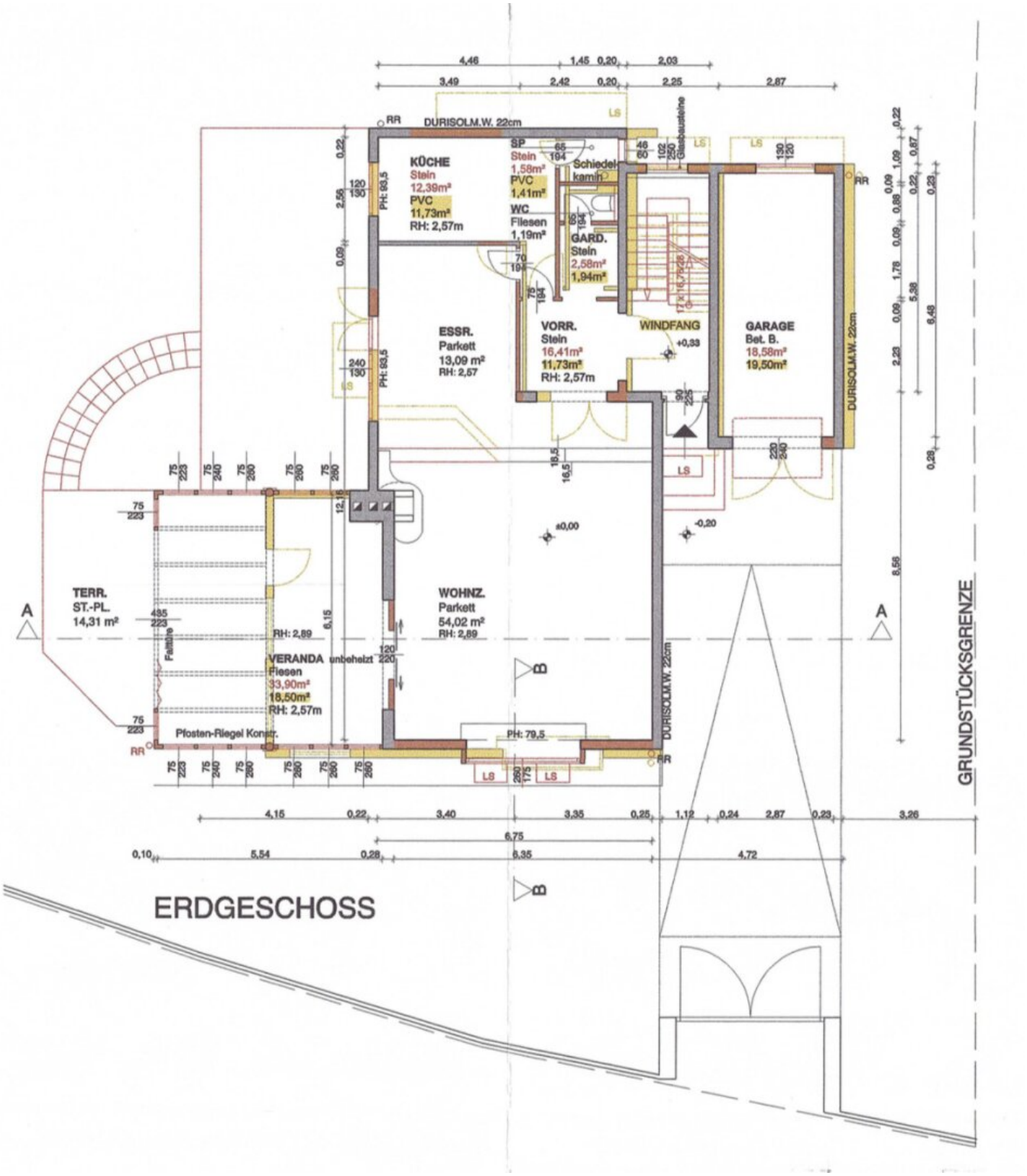


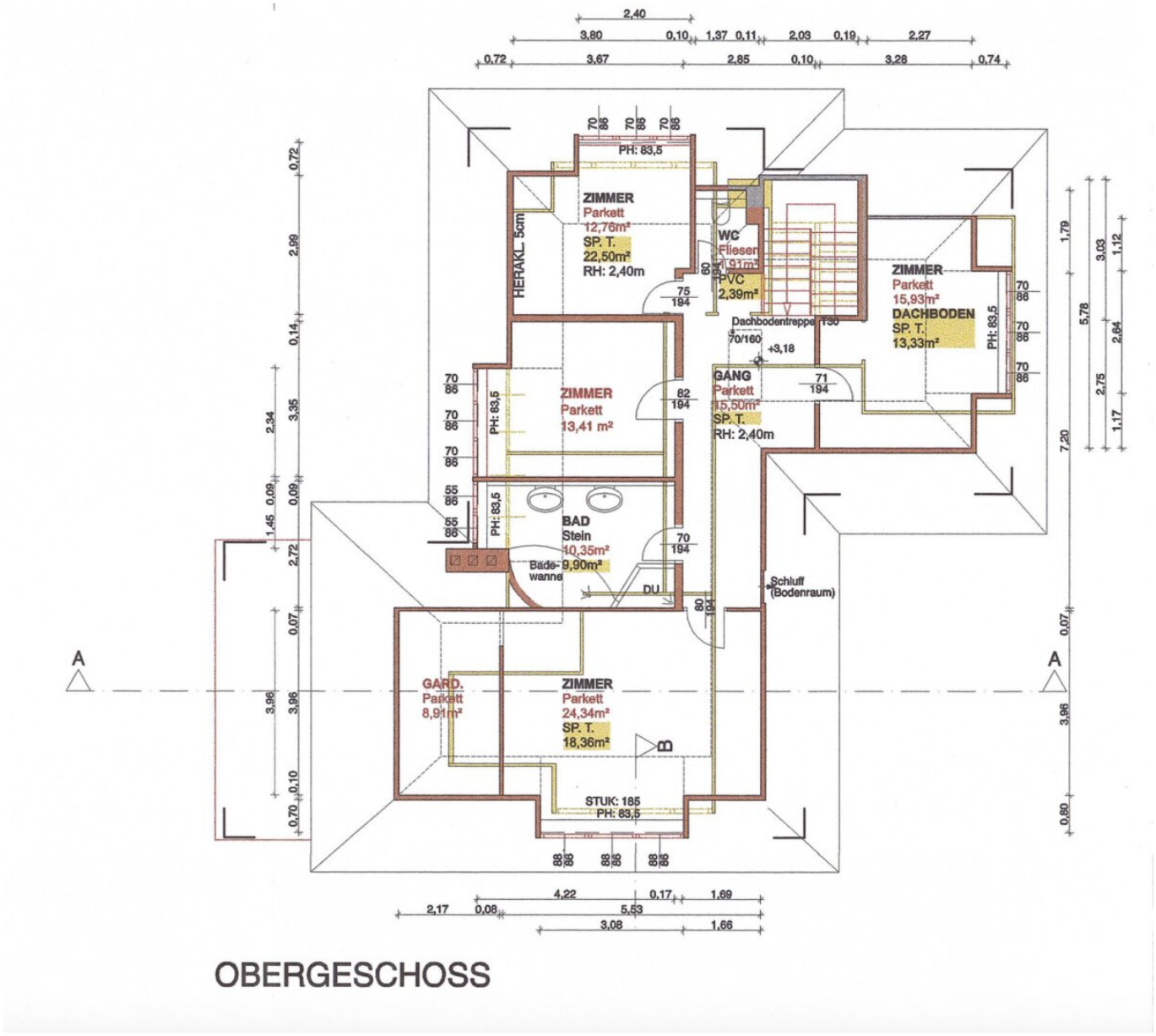




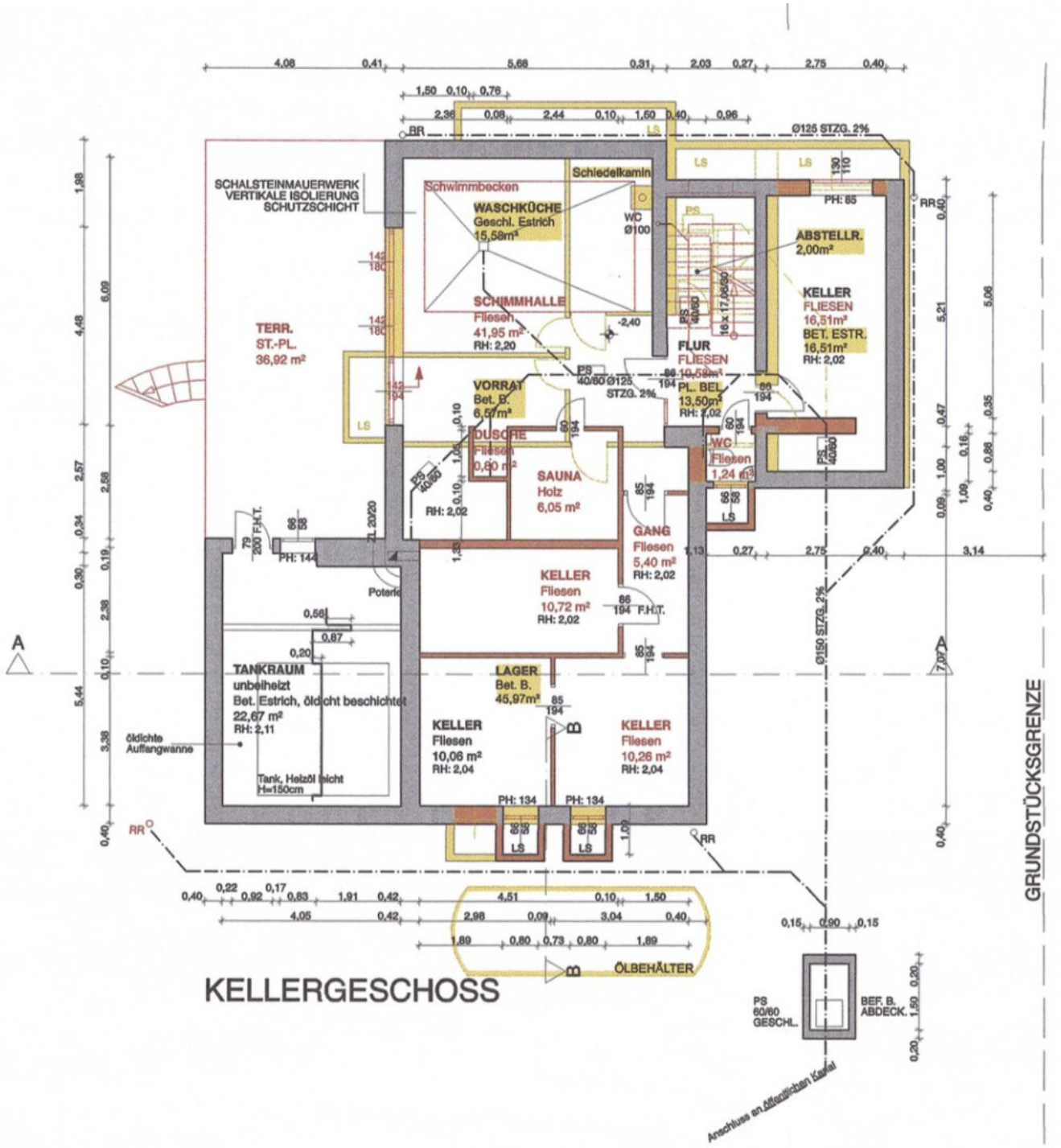





KÜCHE
Stein
12,39m²
PVC
11,73m²
RH: 2,57m
SP
Stein
1,58m²
PVC
1,41m²
Schiedel-kamin
WC
Fliesen
1,19m²
GARD.
Stein
2,58m²
1,94m²
ESSR.
Parkett
13,09 m²
RH: 2,57
VORR.
Stein
16,41m²
11,73m²
RH: 2,57m
WINDFANG
+0,33
GARAGE
Bet. B.
18,58m²
19,50m²
TERR.
ST.-PL.
14,31 m²
WOHNZ.
Parkett
54,02 m²
RH: 2,89
VERANDA unbeheizt
Fliesen
33,90m²
18,50m²
RH: 2,57m
Pfosten-Riegel Konstr.
DURISOLM.W. 22cm
Glasbausteine
Faltlinie
±0,00
-0,20
PH: 79,5
PH: 83,5
RH: 2,89
A
B
RR
LS
GRUNDSTÜCKSGRENZE
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS


SCHALSTEINMAUERWERK
VERTIKALE ISOLIERUNG
SCHUTZSCHICHT
Schwimmbecken
WASCHKÜCHE
Geschl. Estrich
15,58m²
Schiedelkamin
WC
Ø100
ABSTELLR.
2,00m²
KELLER
FLIESEN
16,51m²
BET. ESTR.
16,51m²
RH: 2,02
SCHIMMHALLE
Fliesen
41,95 m²
RH: 2,20
TERR.
ST.-PL.
36,92 m²
FLUR
FLIESEN
10,58m²
PL. BEL.
13,50m²
RH: 2,02
VORRAT
Bet. B.
6,57m²
DUSCHE
Fliesen
0,80 m²
SAUNA
Holz
6,05 m²
WC
Fliesen
1,24 m²
GANG
Fliesen
5,40 m²
RH: 2,02
KELLER
Fliesen
10,72 m²
RH: 2,02
TANKRAUM
unbeheizt
Bet. Estrich, öldicht beschichtet
22,67 m²
RH: 2,11
öldichte
Auffangwanne
Tank, Heizöl leicht
H=150cm
LAGER
Bet. B.
45,97m²
KELLER
Fliesen
10,06 m²
RH: 2,04
KELLER
Fliesen
10,26 m²
RH: 2,04
ÖLBEHÄLTER
PS
60/60
GESCHL.
BEF. B.
ABDECK.
Anschluss an öffentlichen Kanal
GRUNDSTÜCKSGRENZE
KELLERGESCHOSS



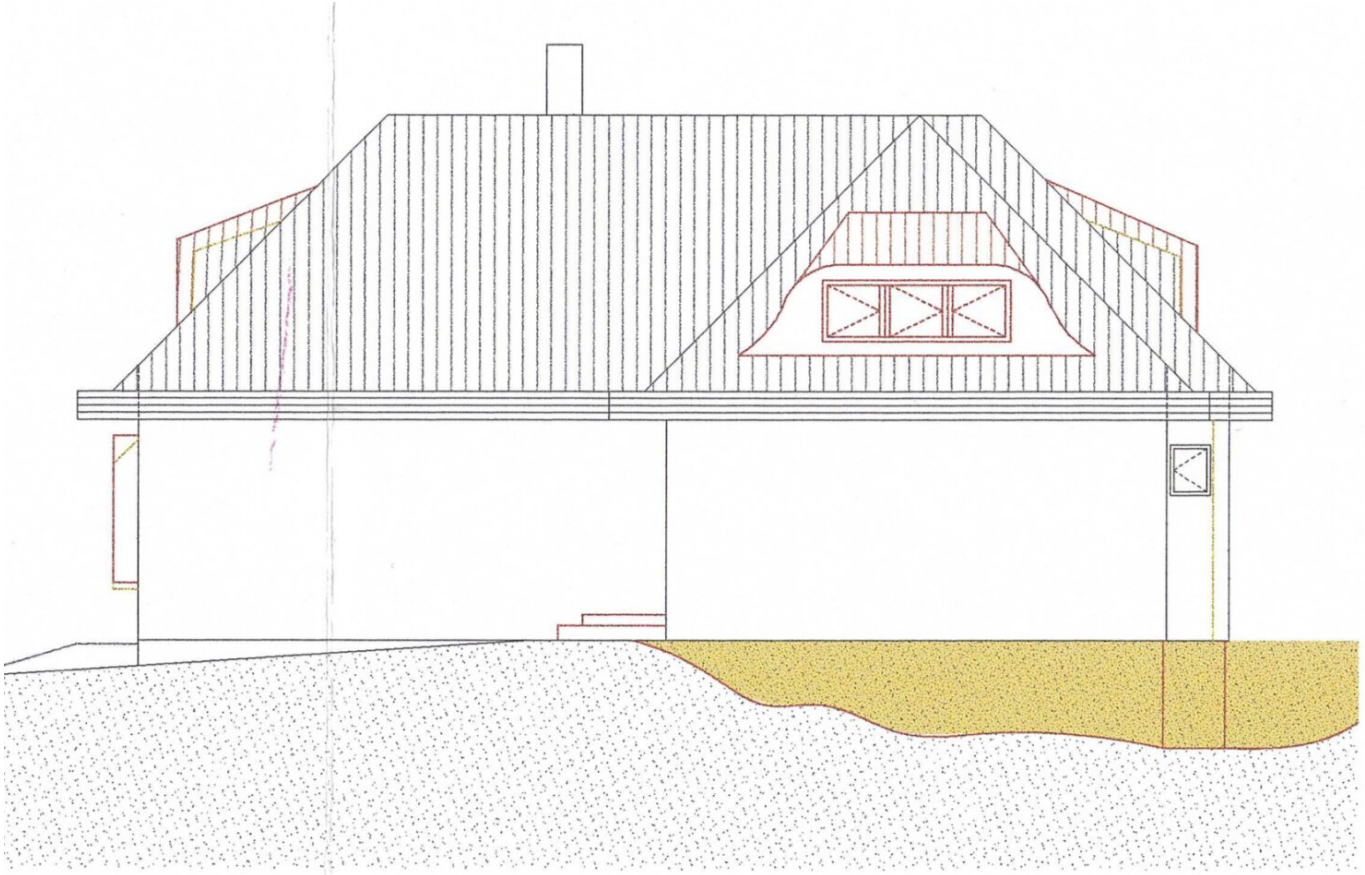
SÜDANSICHT (STRASSENANSICHT)



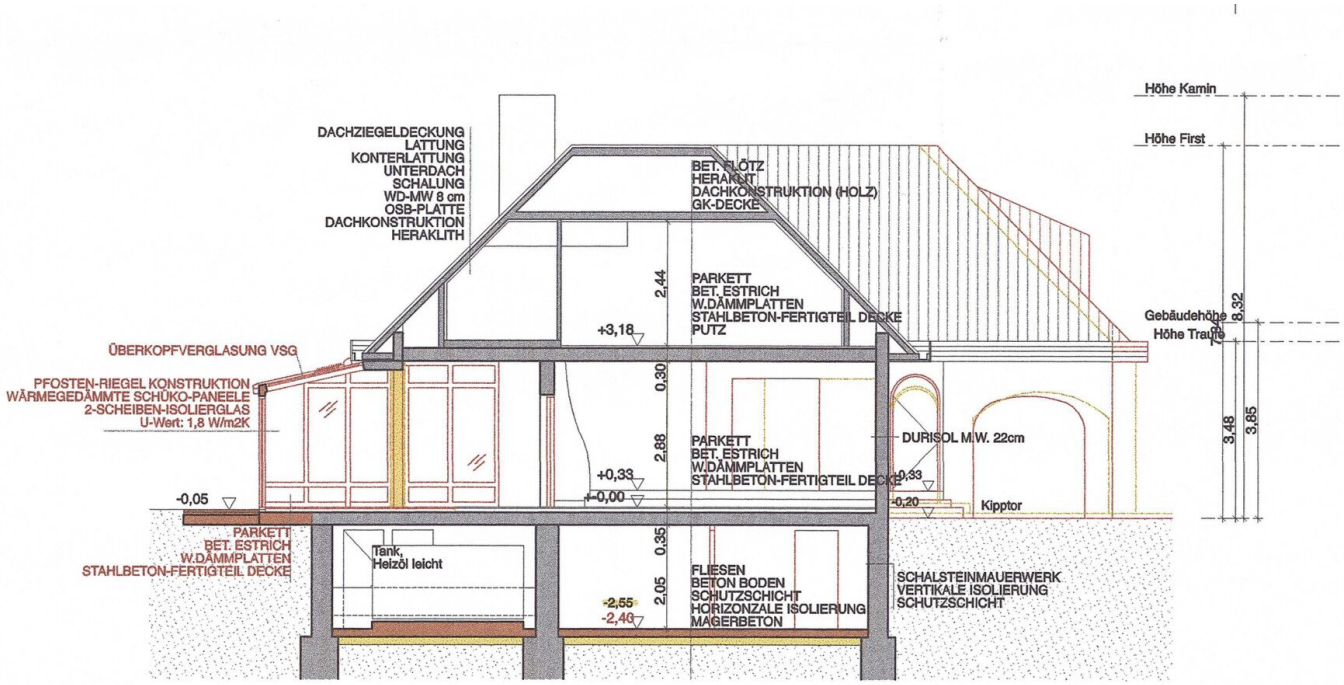
NORDANSICHT



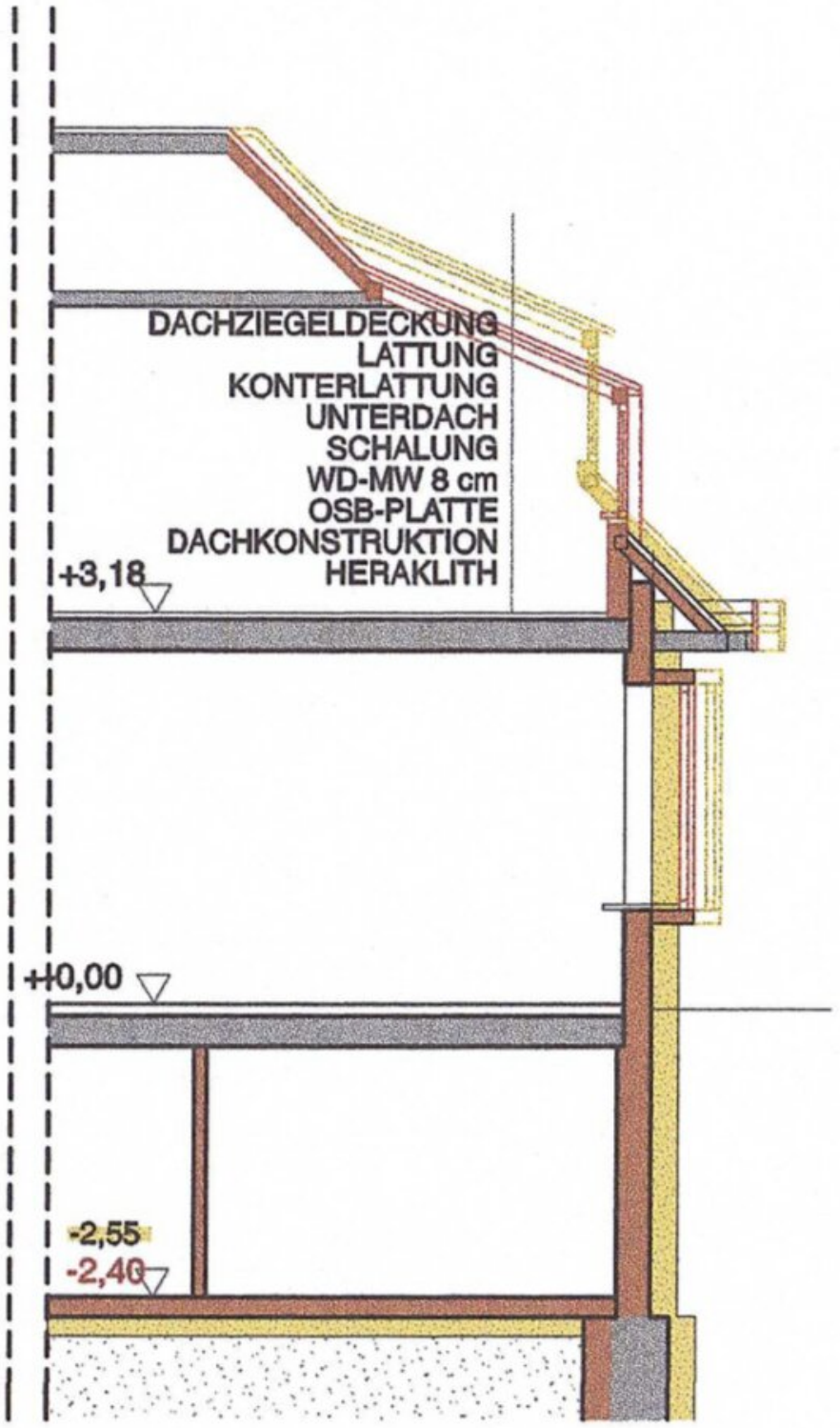
WESTANSICHT



OSTDANSICHT


Höhe Kamin
Höhe First
Gebäudehöhe
Höhe Traufe
8,32
7,48
3,85
DACHZIEGELDECKUNG
LATTUNG
KONTERLATTUNG
UNTERDACH
SCHALUNG
WD-MW 8 cm
OSB-PLATTE
DACHKONSTRUKTION
HERAKLITH
BET. FLÖTZ
HERAKLIT
DACHKONSTRUKTION (HOLZ)
GK-DECKE
2,44
PARKETT
BET. ESTRICH
W.DÄMMPLATTEN
STAHLBETON-FERTIGTEIL DECKE
PUTZ
+3,18
ÜBERKOPFVERGLASUNG VSG
PFOSTEN-RIEGEL KONSTRUKTION
WÄRMEGEDÄMMTE SCHÜKO-PANEELE
2-SCHEIBEN-ISOLIERGLAS
U-Wert: 1,8 W/m2K
0,30
2,68
PARKETT
BET. ESTRICH
W.DÄMMPLATTEN
STAHLBETON-FERTIGTEIL DECKE
DURISOL M.W. 22cm
+0,33
+0,33
-0,05
±0,00
-0,20
Kipptor
PARKETT
BET. ESTRICH
W.DÄMMPLATTEN
STAHLBETON-FERTIGTEIL DECKE
Tank,
Heizöl leicht
0,35
2,05
FLIESEN
BETON BODEN
SCHUTZSCHICHT
HORIZONZALE ISOLIERUNG
MAGERBETON
-2,55
-2,40
SCHALSTEINMAUERWERK
VERTIKALE ISOLIERUNG
SCHUTZSCHICHT

SCHNITT A-A

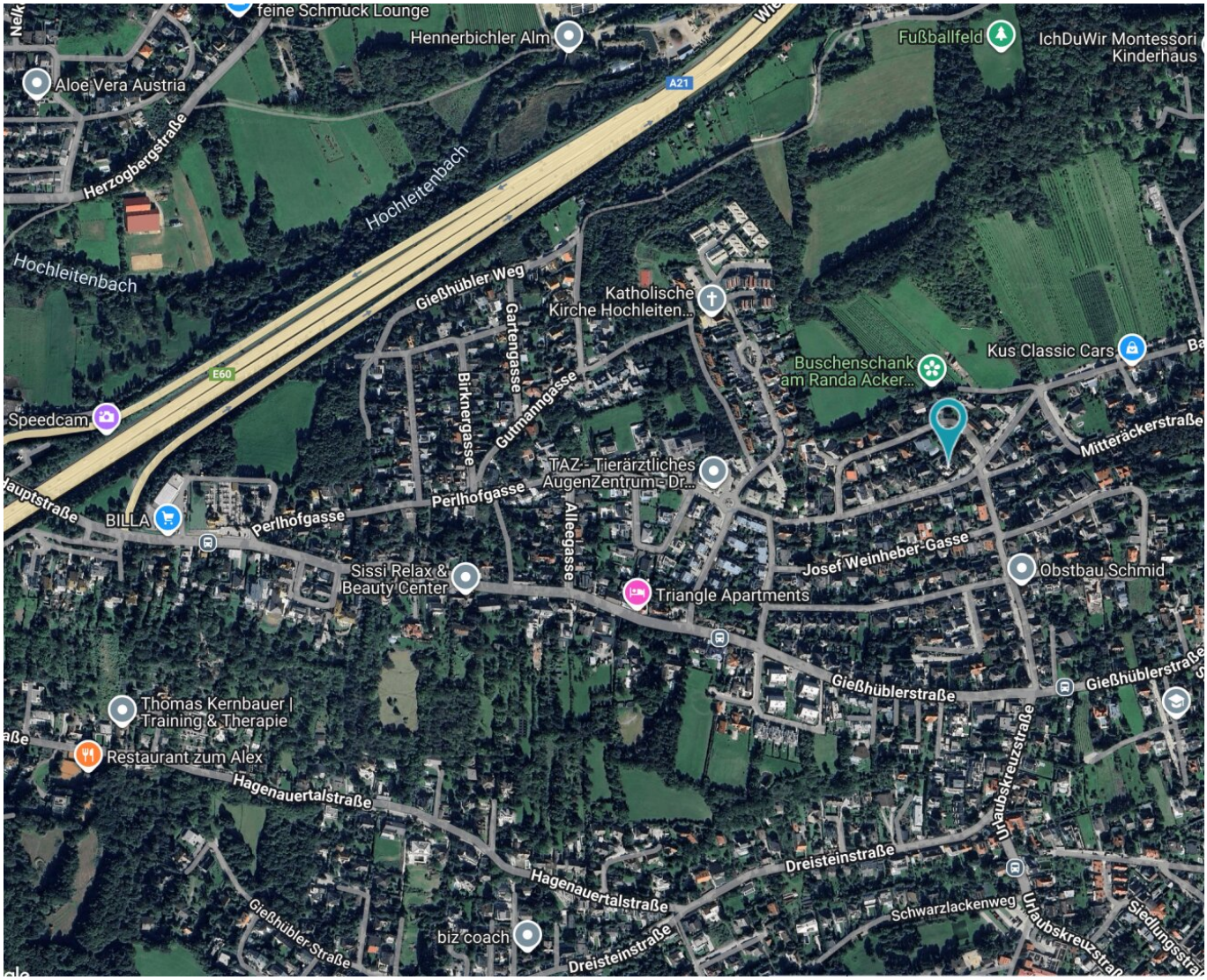

DACHZIEGELDECKUNG
LATTUNG
KONTERLATTUNG
UNTERDACH
SCHALUNG
WD-MW 8 cm
OSB-PLATTE
DACHKONSTRUKTION
HERAKLITH
+3,18
+0,00
-2,55
-2,40

SCHNITT B-B





Sektion Tropfschlauch
Steingarten mit Bruchsteinen, Kies
Lavendel und Bodendecker
Sektion Rasen
Blockstufen
Mauersteine
Sandstein
Lavendel
Sandsteinmauer
grau H 130cm
gebösch
abgeschrägt
Höhe 90cm
600x360cm
Höhe 90cm
Feinsteinzeug 60x60cm
Höhe 45cm
Gräser
Ausströmung 2x
immergrüne Bepflanzung
Hirschlerbäer
Höhe 90cm
Bodenablauf
Zu- und Ablauf
Trittplatten
Gräser
Sektion Rasen
840x420/480cm
Feinsteinzeug 60x60cm
Sektion Topfbewässerung
Einströmdüsen 2x
Ansaugung
Filterdecken
Skimmer
Sektion Hochbeet
Holzdeck
Überlauf
Stromzuleitung
Sektion Rasen
Bewässerungscomputer
Rasenroboter
Rückführ.kabel
12V Bewässerung
Ventilbox
blütezeit
Garten- und Außengestaltung
BERATUNG PLANUNG AUSFÜHRUNG


feine Schmuck Lounge
Hennerbichler Alm
Fußballfeld
IchDuWir Montessori Kinderhaus
Aloe Vera Austria
A21
Herzogbergstraße
Hochleitenbach
Hochleitenbach
Gießhübler Weg
Katholische Kirche Hochleiten...
Gartengasse
Birknergasse
Gutmanngasse
Kus Classic Cars
Buschenschank am Randa Acker...
E60
Speedcam
Mitteräckerstraße
TAZ - Tierärztliches AugenZentrum Dr...
Perlhofgasse
BILLA
Perlhofgasse
Allegasse
Josef Weinheber-Gasse
Obstbau Schmid
Sissi Relax & Beauty Center
Triangle Apartments
Gießhüblerstraße
Gießhüblerstraße
Thomas Kernbauer | Training & Therapie
Restaurant zum Alex
Hagenauertalstraße
Urlaubskreuzstraße
Dreisteinstraße
Hagenauertalstraße
Schwarzlackenweg
Urlaubskreuzstraße
Gießhübler Straße
biz coach
Dreisteinstraße


Funcourt und
platz Gießhübl
H3CALL
Katholische
Kirche Hochleiten...
FINTRA Financing
& Trading Services
Buschenschank
am Randa Acker...
Kus Cla
Clemens Maria Hofbauer-Gasse
Doktor Buchwieser-Gasse
Dr. Satke Melanie
Marek
Wirtschaftstreuhandgesmbh
TAZ - Tierärztliches
AugenZentrum - Dr...
Legasthenie - Training
und Lernförderung in...
Barmhartstalstraße
Martin-Gusinde-Gasse
WEB-AGENCY
Webdesign Wien u. NÖ
Studio Ella - Kosmetik
und Fußpflege
Josef Weinheber-Gasse
KOMM IN DIE GÄNGE
- Personal Fitness...
Ferdinand Raimundgasse
Triangle Apartments
Fischer von Erlach-Gasse
Höhenweg
Hauptstraße
Gießhüblerstraße
Handchirurgie
am Gießhübl
Gießhüblerstraße
Gießhüblerstraße
Leon-Bau

Objektbeschreibung

EXQUISITES EIGENHEIM - VILLA in ruhiger Sonnenlage - MARIA ENZERSDORF!

Zum Verkauf steht dieses exzellentes **EINFAMILIENHAUS** (Alleineigentum) mit insgesamt über ca. **935 m2 Grundfläche** in ruhiger Sonnenlage von **MARIA ENZERSDORF.**;

Mit einer großzügigen **Wohn-Nutz-Fläche** von über **ca. 393,09 m2** bietet das HAUS ein stilvolles und lichtdurchflutetes WOHNAMBIENTE; Klare Linien, großzügige Raumhöhen und große Fensterelemente / Wintergarten die das tolle HOME-Konzept prägen und verbinden Innen- und Außenbereiche auf harmonische Weise - **Leben mit Stil !**

LIVING AREA überzeugt durch fließende Übergänge zwischen Wohnen, Essen und Kochen. Der Wohnbereich mit offenen Kamin bietet Raum für Rückzug wie auch für geselliges Beisammensein. Großzügige Fensterelemente und der Herrlicher Wintergarten holen das Grün des Gartens in den Innenraum und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenleben. Der Essbereich eignet sich hervorragend und ideal als atmosphärischer Mittelpunkt für lange, gesellige Abende oder Familienfeste, etc. Die Küche präsentiert sich als funktionaler wie kommunikativer Raum, hochwertig ausgestattet und klar strukturiert !

BESONDERE HIGHLIGHTS:

- offener und großzügiger Wohnbereich mit offenen KAMIN, Essbereich, Wintergarten mit direkten Zugängen zum Terrassen / Garten;
- moderne, voll ausgestattete hochwertige Küche, inkl. alle Einbaugeräte;
- mehrere Schlafzimmern (perfekt geeignet als Kinder-, Gäste- Zimmern oder Home-Office);
- Badezimmer-Oase;
- Wirtschafts- & Nebenräume;
- SW- Außen-Pool Bereich- der für das "Summer in the City"- Gefühl sorgt und garantiert gemütliche Stunden in der Abendsonne mit Familie oder Freunden;

- Sauna - Wellness Bereich mit direktem Zugang auf die Terrasse;
- herrlicher und sonniger Wintergarten;
- tolle Terrassenflächen mit Grünblick;
- Ruhelage mit Privatsphäre;
- Garage ...und vieles mehr !

FAZIT ... Dieses herrliches **DOMIZIL** vereint harmonisch & exzellent herrliches **Wohnen, Privatsphäre mit großteils uneinsehbaren Terrassen / Garten** sowie tollem Blick ins Grüne in einer der begehrtesten Regionen Österreichs - **MARIA ENZERSDORF** ist dieses herrliches **HAUS** das **perfekte ZUHAUSE** für anspruchsvolle Kaufinteressenten !

KAUFPREIS: € 1.380.000,-- Alleineigentum und lastenfrei!

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch diese tolle VILLA Ihr neues ZUHAUSE und Ihr EIGENTUM !

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Nach Erhalt eines zumindest Indikativen Anbots, können weitere Detaildaten übermittelt werden.

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann. **Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass Frau KATHARINA STÖGER- Tel: +436643009595 - FA: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das

Makler-Vermittlungs-Beratungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <3.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap