

**EXQUISITES EIGENHEIM - Einfamilienhaus in ruhiger  
Sonnenlage - MARIA ENZERSDORF!**



**Objektnummer: 35**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	315,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	393,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	393,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	754,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	136,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 59,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,52
<b>Kaufpreis:</b>	1.590.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.700,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

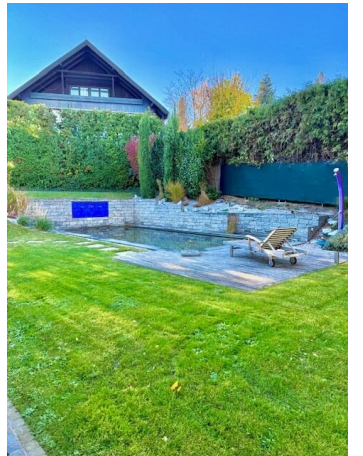
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

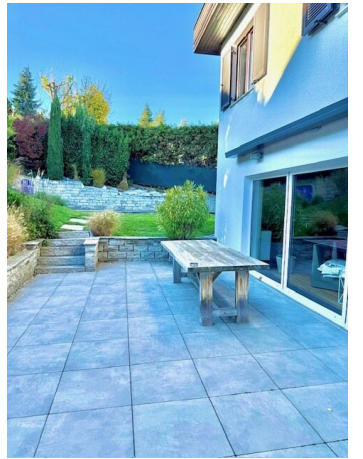
## Ihr Ansprechpartner





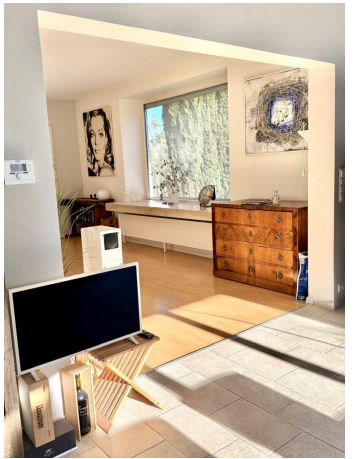




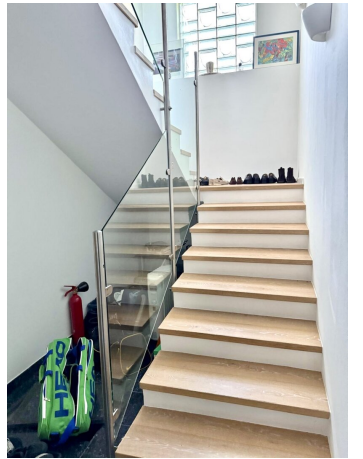


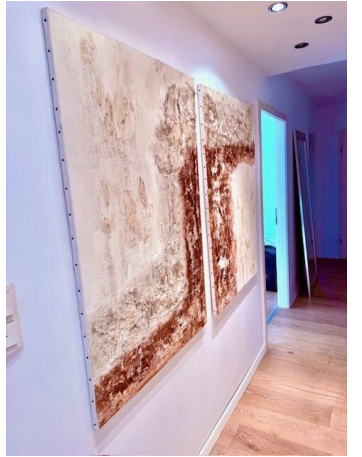






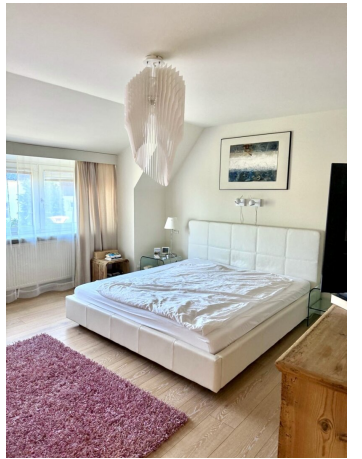




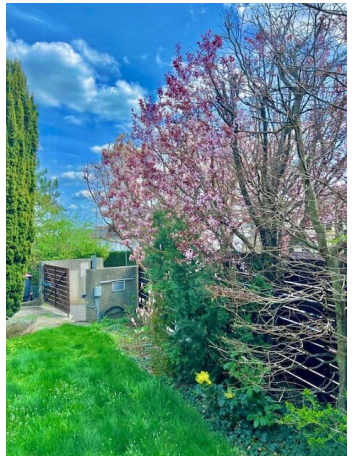




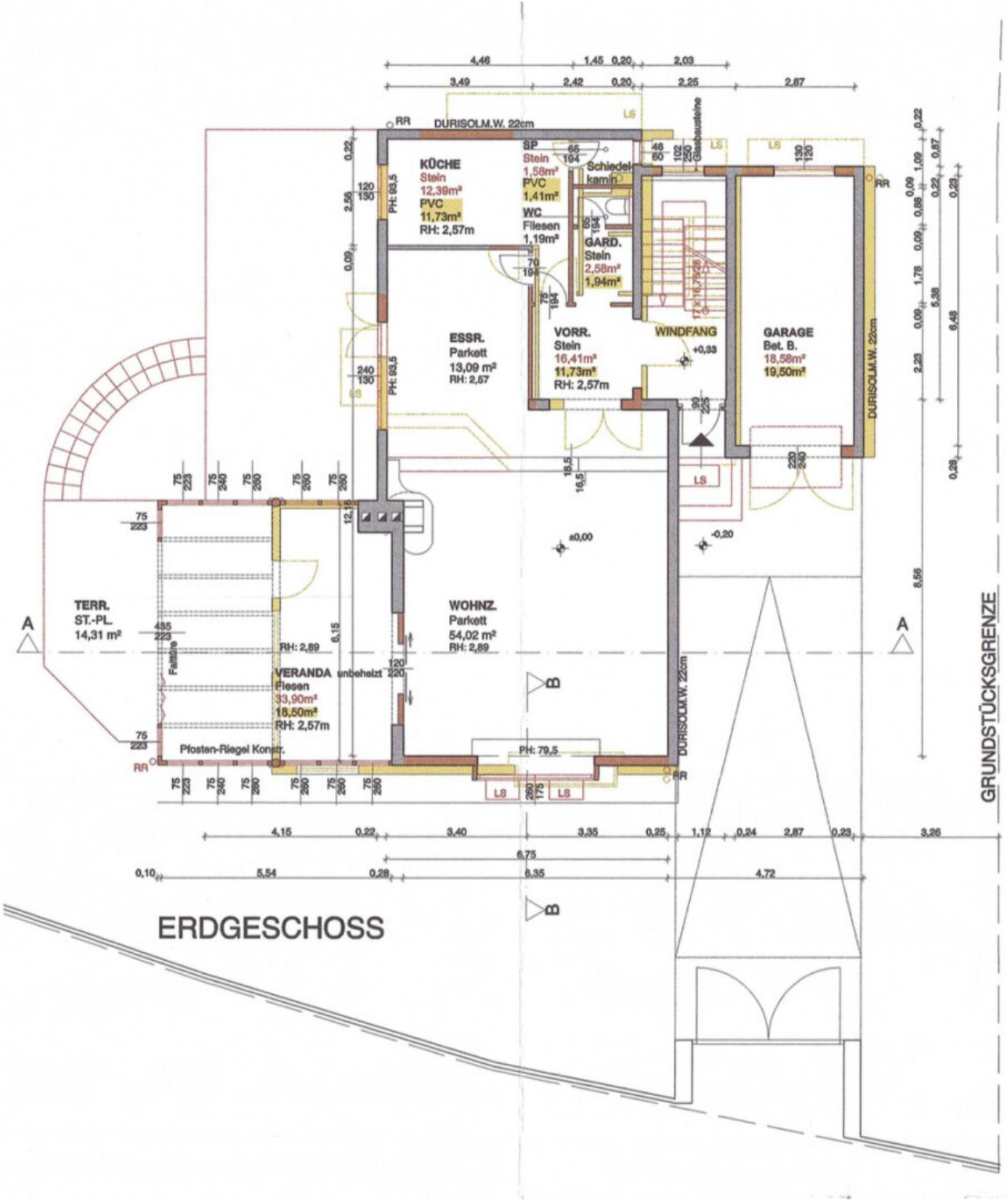


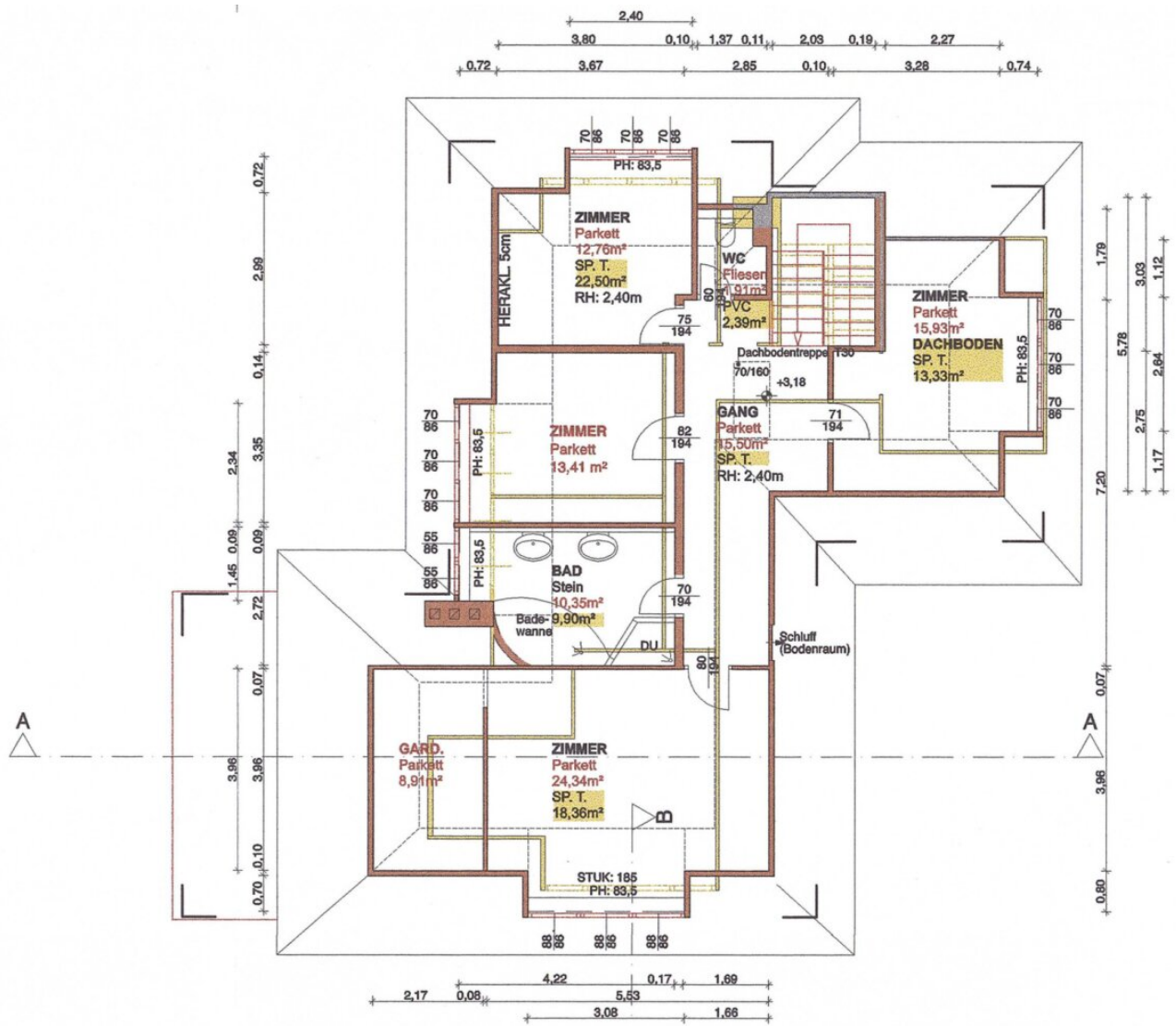




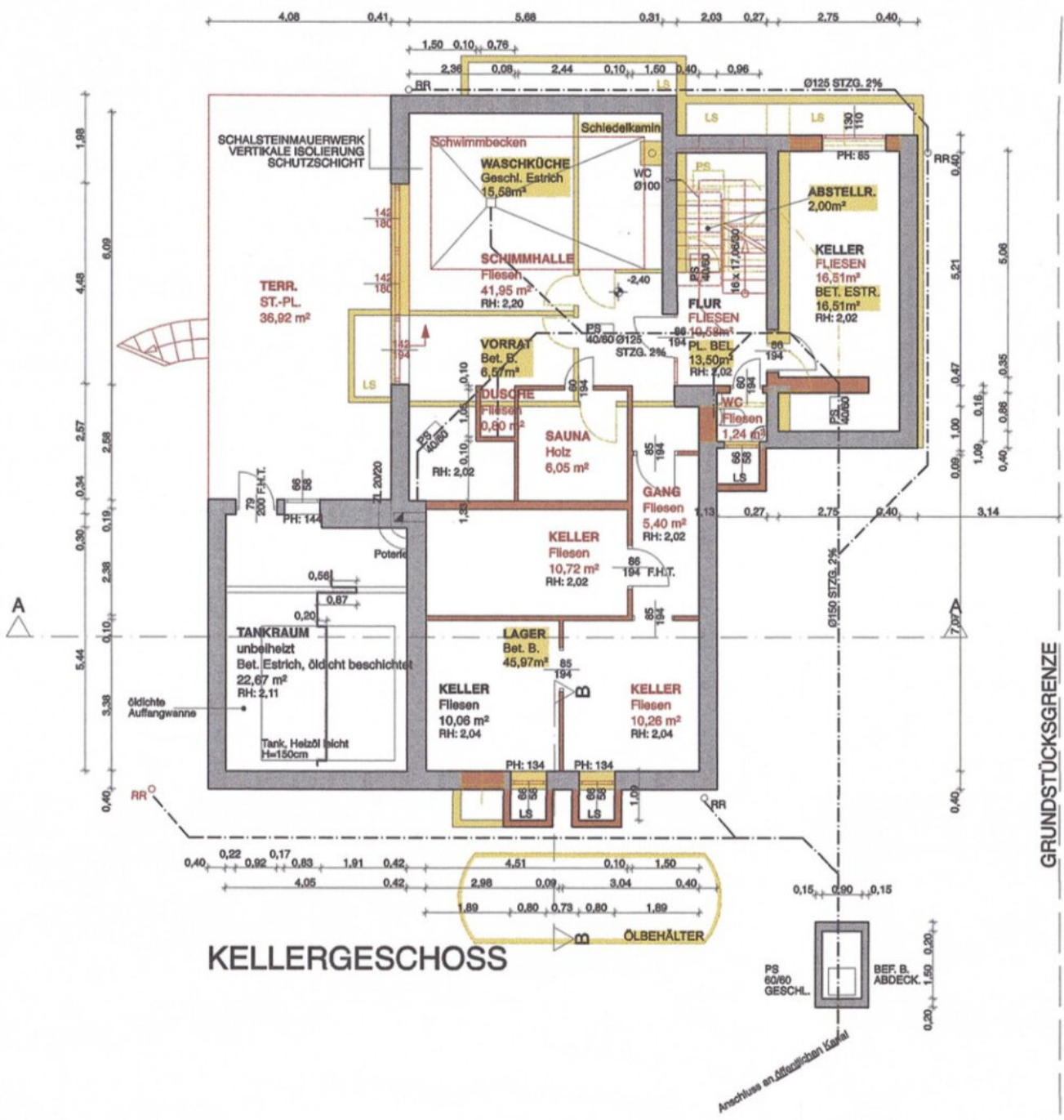








# OBERGESCHOSS





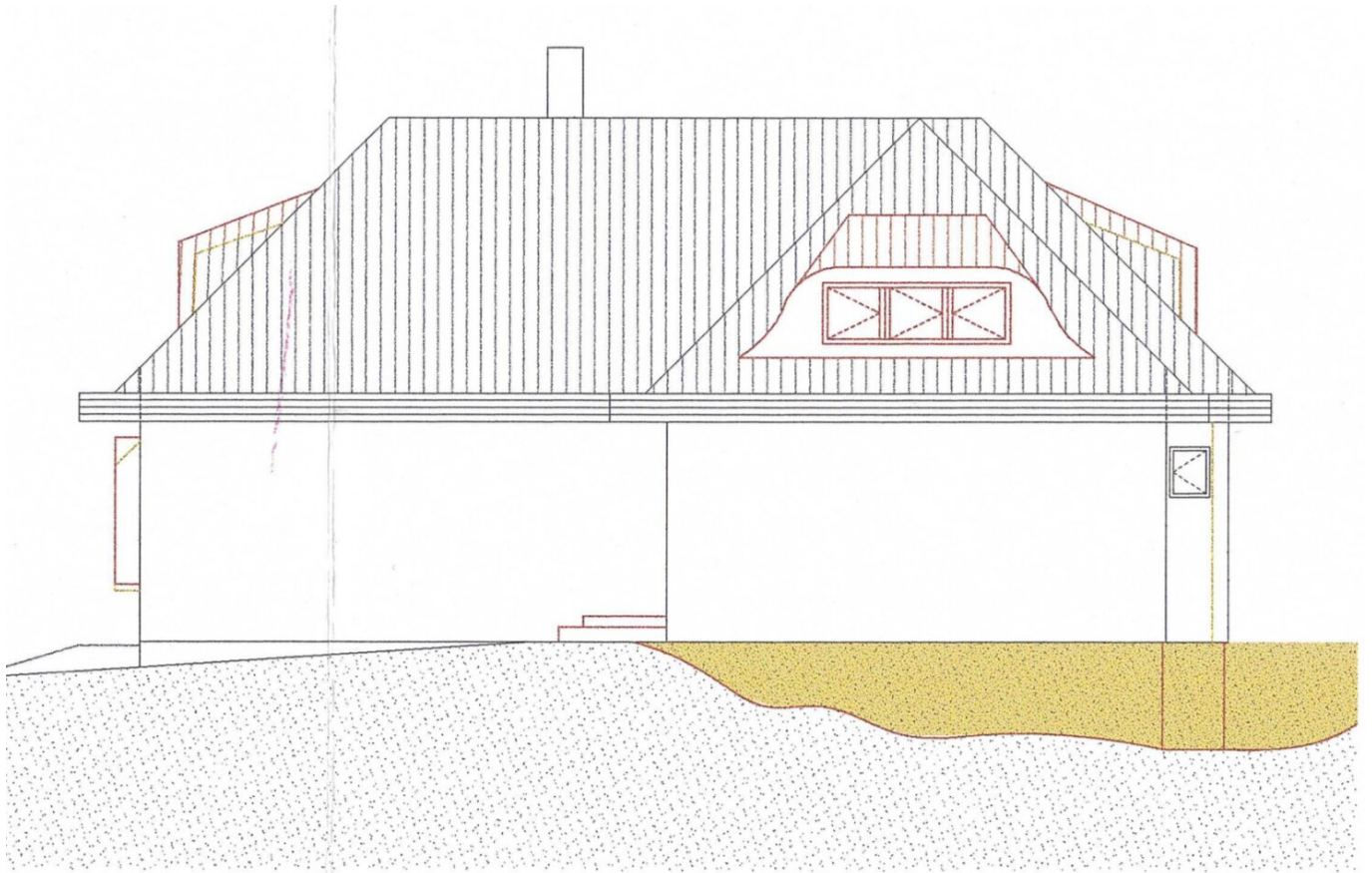
SÜDANSICHT (STRASSENANSICHT)



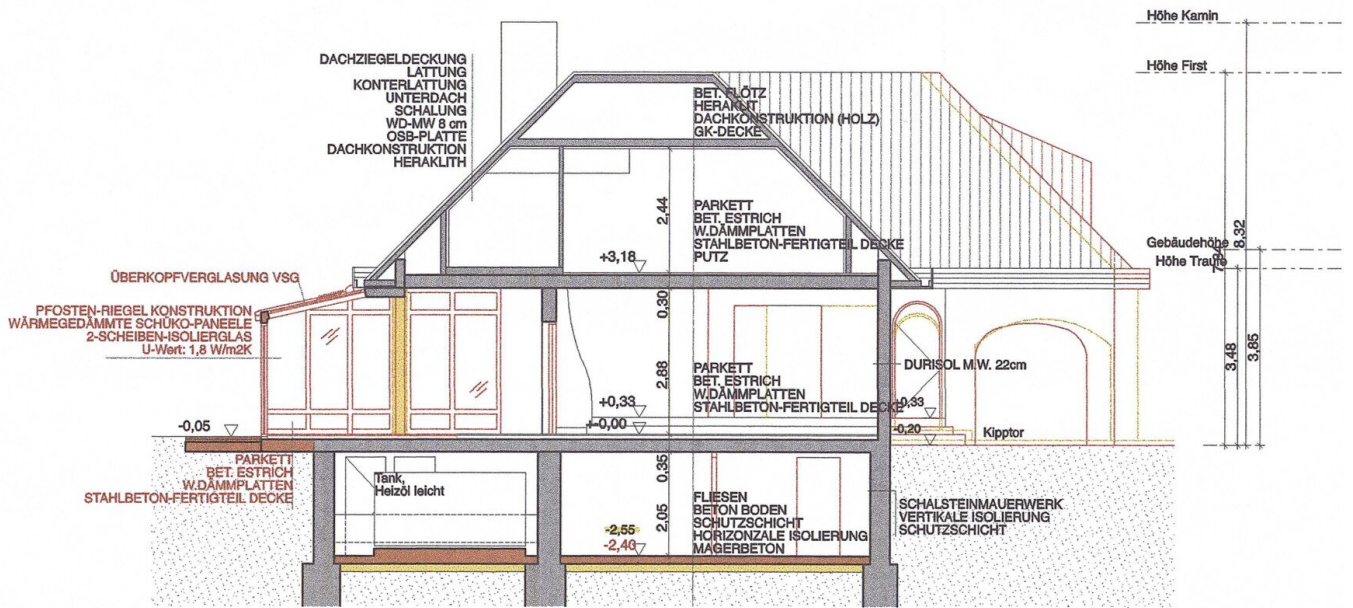
NORDANSICHT



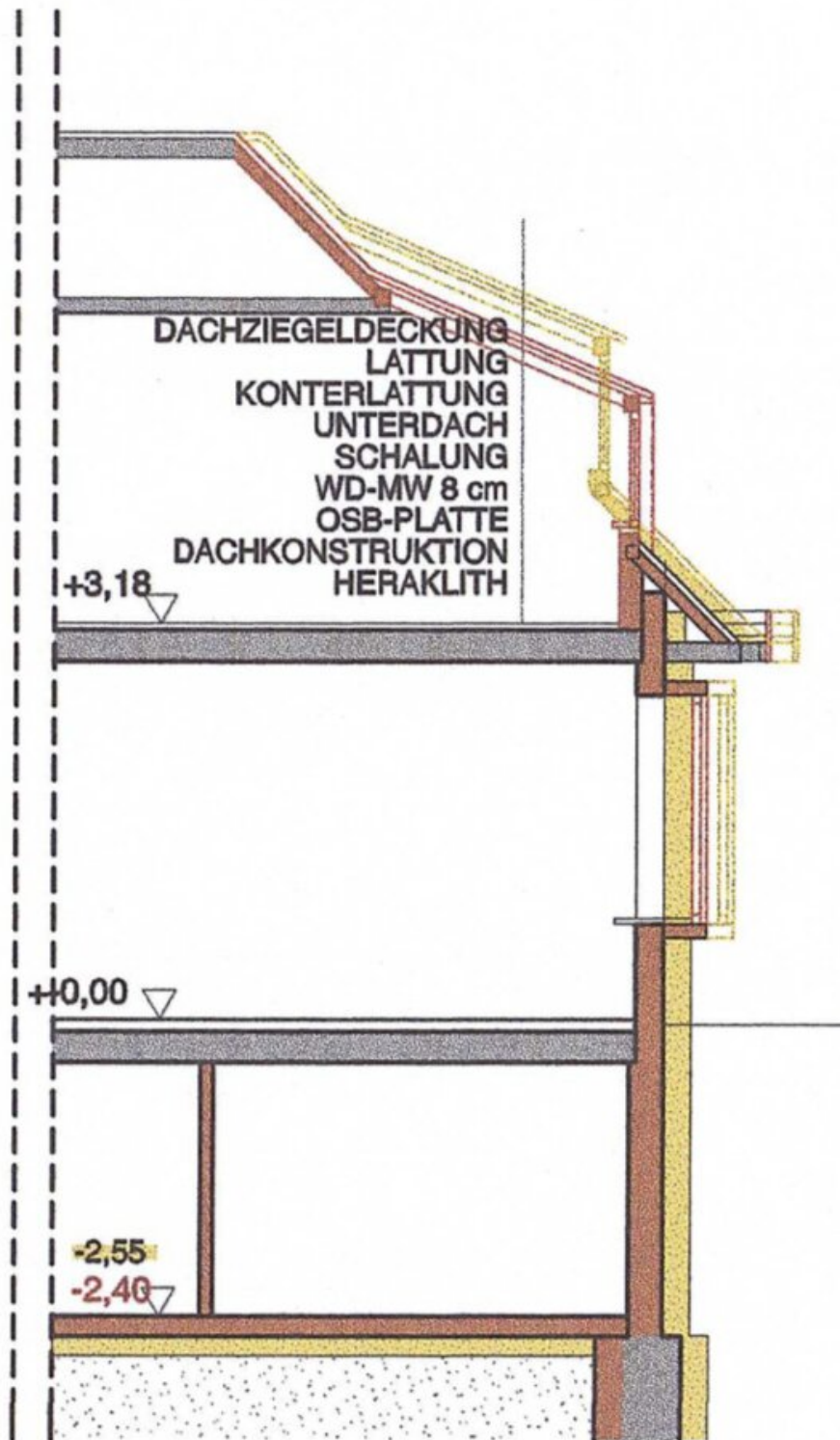
WESTANSICHT



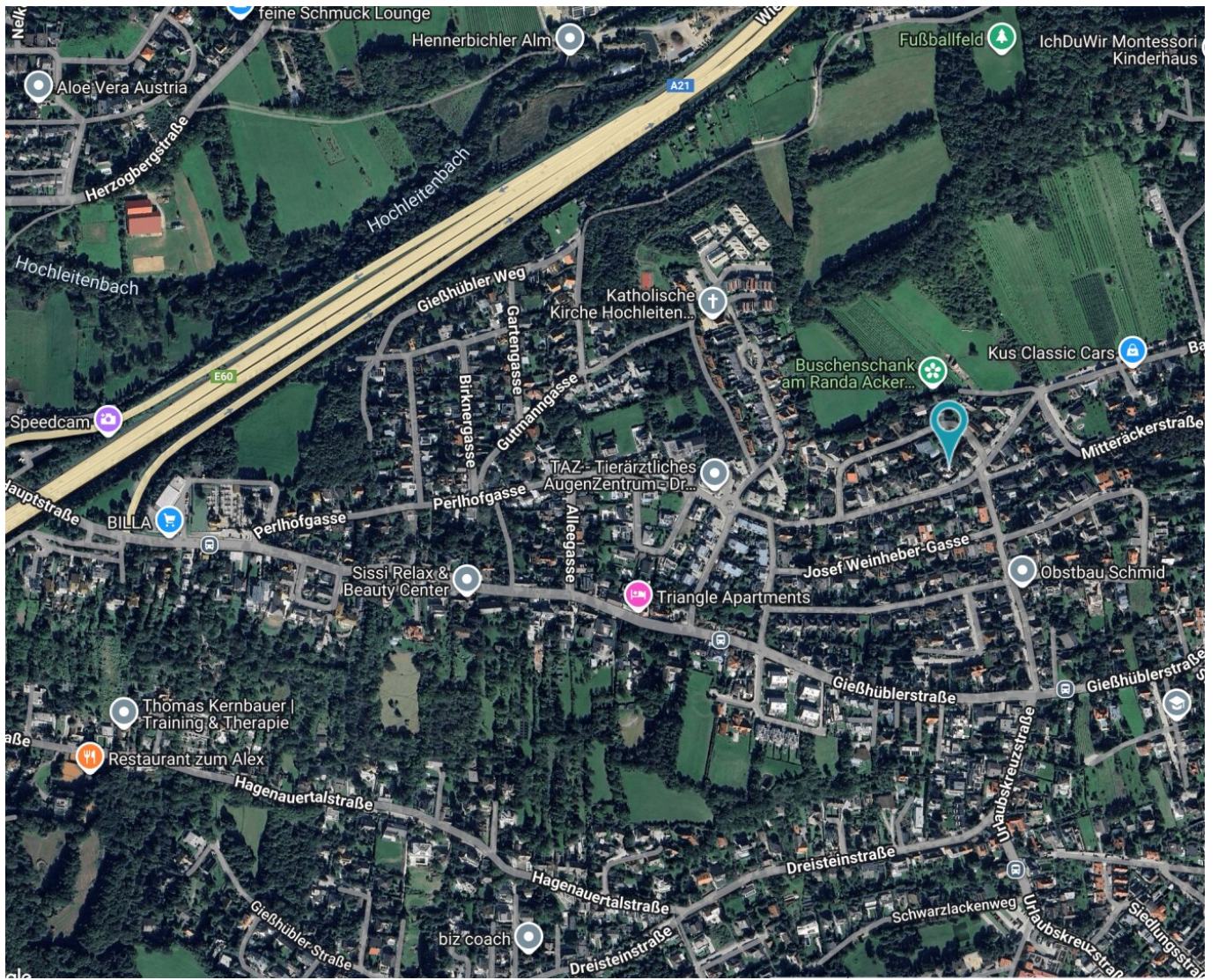
**OSTDANSICHT**



SCHNITT A-A



**SCHNITT B-B**





# Objektbeschreibung

## **EXQUISITES EIGENHEIM - Einfamilienhaus in ruhiger Sonnenlage - MARIA ENZERSDORF!**

Zum Verkauf steht dieses exzellentes **EINFAMILIENHAUS** (Alleineigentum) mit ruhiger Sonnenlage in MARIA ENZERSDORF.;

Mit einer großzügigen **Wohn-Nutz-Fläche** von über **ca. 393,09 m<sup>2</sup>** bietet das HAUS ein stilvolles und lichtdurchflutetes **WOHNAMBIENTE**; Klare Linien, großzügige Raumhöhen und große Fensterelemente / Wintergarten prägen das tolle HOME-Konzept 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 offenem 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 offenem 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 mit gehobener Ausstattung;
- 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: € 1.590.000,-- Alleineigentum und lastenfrei!**

***Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch diese tolle WOHNUNG 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 die 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