

# **ENZO - Nachhaltige Wohnqualität gepaart mit moderner Architektur**



**Objektnummer: 21761**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hauptstraße 31
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	47,00 m <sup>2</sup>
Keller:	39,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	925.003,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





3SI MAKLER



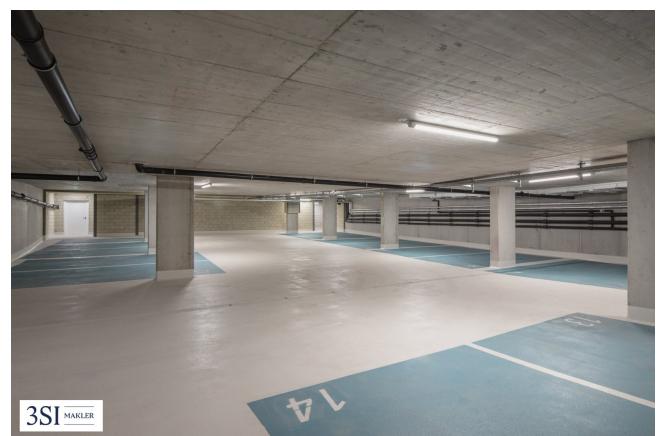
3SI MAKLER



3SI MAKLER

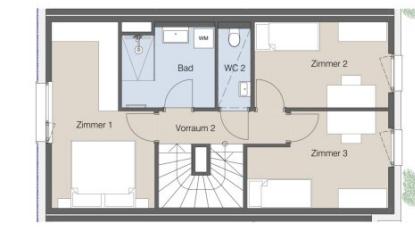


3SI MAKLER

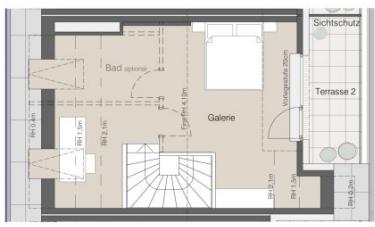




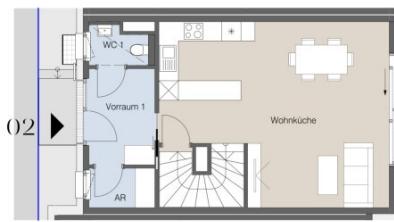
HAUPTSTRASSE 31 · MARIA ENZERSDORF



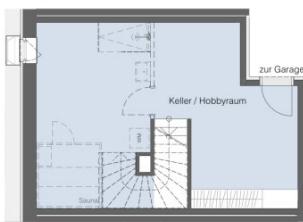
1. Obergeschoss



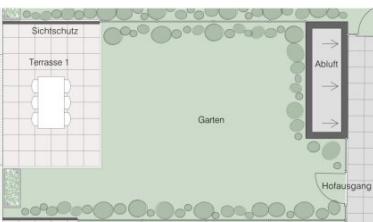
Dachgeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss



Garten

- == Vorschlag Raumtrennung
- AR Abstellraum
- RH Raumhöhe
- Ziegel / Beton / Trockenbau
- Parkett
- Fiesen
- Estrich
- abgehängte Decke (RH mind. 2,10m)
- Eigengarten
- Betonplatten
- Pflastersteine
- Innenliegende Erschließung
- Begrüntes Dach

Symbolbild | vorbehaltlich Änderung an Optik und Details



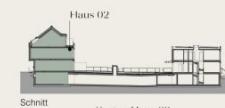
Haus 02

5 Zimmer

#### Townhouse

**139,20 m<sup>2</sup>**

Galerie	42,28 m <sup>2</sup>
Wohnküche	35,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,60 m <sup>2</sup>
AR	2,48 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,01 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,02 m <sup>2</sup>
Bad	6,91 m <sup>2</sup>
WC	2,02 m <sup>2</sup>
WC	2,41 m <sup>2</sup>
<b>Bodenfläche, gesamt</b>	<b>139,20 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnnutzfläche, RH&gt; 1,5m</b>	<b>130,19 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnnutzfläche, RH&lt; 1,5m</b>	<b>9,10 m<sup>2</sup></b>
Garten	46,84 m <sup>2</sup>
Terasse, gesamt	20,48 m <sup>2</sup>
Keller / Hobbyraum	39,18 m <sup>2</sup>



Haus 02



M 1:100 auf A3

11.07.2024

**HABAU**

**3SI** MAKLER

derungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten! Alle Flächen sind ca.- Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaten. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hunderstel Bereich sind möglich. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Anwendungserlaubnis erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wand-Beläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ENZO in Maria Enzersdorf

In Maria Enzersdorf, einer der begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien, präsentiert sich mit **ENZO** ein hochwertiges Wohnprojekt, das zeitgemäßes Design mit nachhaltigem Wohnkomfort verbindet. Das bereits **fertiggestellte und bezugsfertige** Ensemble vereint stilvolle Eigentumswohnungen und moderne Townhouses zu einem harmonischen Gesamtbild. Klare Architektur, hochwertige Ausführung und durchdachte Grundrisse schaffen ein Zuhause für Menschen mit Anspruch an Qualität, Ruhe und Lebensqualität.

ENZO steht für modernes Wohnen in bester Lage – urban angebunden und dennoch eingebettet in eine grüne Umgebung.

## Projektübersicht

### Exklusives Wohnensemble aus Eigentumswohnungen & Townhouses

Hauptstraße · 2344 Maria Enzersdorf

- **2- bis 5-Zimmer-Wohneinheiten** für Singles, Paare und Familien
- **Großzügige Freiflächen:** Eigengärten, Terrassen und Balkone
- **Helle Wohnräume** dank optimaler Ausrichtung
- **Tiefgarage im Haus** mit komfortablem Zugang
- **Nachhaltiges Energiekonzept** mit moderner Wärmepumpentechnologie und Photovoltaikanlagen
- **Bezugsfertig** – sofort einziehen und wohlfühlen

Die Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, zeitloser Architektur und hochwertigen Materialien sorgt für ein Wohngefühl, das sowohl heute als auch langfristig überzeugt.

## Ausstattung & Wohnkomfort

ENZO wurde mit Fokus auf Qualität, Energieeffizienz und Wohnkomfort realisiert:

- Hochwertige **Parkettböden** in den Wohnräumen
- **Fußbodenheizung** für behagliche Wärme
- **Deckenkühlung** für angenehmes Raumklima im Sommer
- Moderne **Fenster mit elektrischem Sonnenschutz**
- Attraktiv gestaltete Außenflächen mit Grünanteil
- **Energieeffiziente Bauweise** mit ausgezeichneten HWB-Werten

Jede Einheit bietet ein stimmiges Zusammenspiel aus Design, Funktionalität und Komfort.

## Wohnlage Maria Enzersdorf – Lebensqualität auf höchstem Niveau

Maria Enzersdorf verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Anbindung:

### Verkehr & Erreichbarkeit

- Schnelle Verbindung nach Wien mit Bahn und Auto
- Gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz

## **Infrastruktur**

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Gastronomie- und Freizeitangebote
- Nähe zu Mödling und zur Shopping City Süd

## **Freizeit & Natur**

- Wienerwald und Naherholungsgebiete vor der Haustüre
- Ideale Umgebung für Spaziergänge, Sport und Erholung
- Ruhige Wohnlage mit hohem Wohlfühlfaktor

## **Ihr Weg ins neue Zuhause**

Das Projekt **ENZO** ist bereits fertiggestellt und bietet Ihnen die Möglichkeit, ohne lange Wartezeiten in Ihr neues Zuhause einzuziehen. Ob stilvolle Eigentumswohnung oder großzügiges Townhouse – hier finden Sie Wohnraum, der sich Ihrem Lebensstil anpasst und langfristige Wertbeständigkeit bietet.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Projekt persönlich und beraten Sie umfassend.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

## **HAUS 2**

Dieses moderne Townhouse verfügt über 5 Zimmer und rund 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. rund 21 m<sup>2</sup> Terrassenfläche sowie zzgl. rund 47 m<sup>2</sup> Gartenfläche. Sie besticht durch ihren großzügigen Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

## Erdgeschoß

- Vorraum
- Abstellraum
- Gäste-WC
- Wohnküche mit Zugang zu Garten & Terrasse

## Obergeschoß

- Vorraum
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Dusche
- Getrenntes WC
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2

## Dachgeschoß

- Galerie/Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- Optional: Badezimmer

Das Haus verfügt zudem über einen großzügigen Keller/Hobbyraum mit ca. 39 m<sup>2</sup>, der als zusätzlicher Wohnraum, Stauraum, Fitnessbereich oder Wellness-Oase (inkl. Sauna) genutzt

werden kann. Dies rundet das Wohnerlebnis perfekt ab und lässt keine Wünsche mehr übrig.

Dieses Objekt eignet sich sowohl als Anlageobjekt für die Vermietung sowie zur Nutzung als gemütliches Eigenheim.

Der Verkaufspreis beträgt **EUR 925.003,-**

Zusätzlich stehen diesem Townhouse eigene KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Garage zur Verfügung. Diese werden um **EUR 25.000,-** verkauft.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an eine noch zu nennende Kanzlei.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <125m  
Apotheke <375m  
Klinik <1.925m  
Krankenhaus <1.400m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <175m  
Schule <325m  
Höhere Schule <2.850m  
Universität <9.675m

**Nahversorgung**

Supermarkt <350m

Bäckerei <900m

Einkaufszentrum <1.650m

**Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <950m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <4.125m

Bahnhof <850m

Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap