

**Wo Stil, Seele und Gartenidylle ein Zuhause formen |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**ZELLMANN
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 25350

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,15 m ²
Nutzfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	48,46 m ²
Keller:	3,48 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,65 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	181,99 €
USt.:	24,12 €
Provisionsangabe:	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

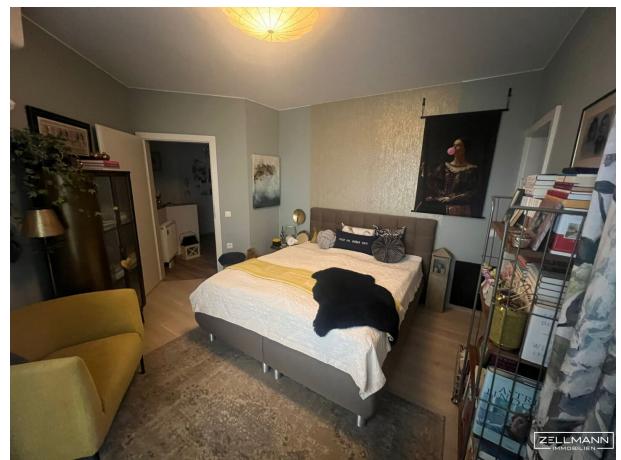
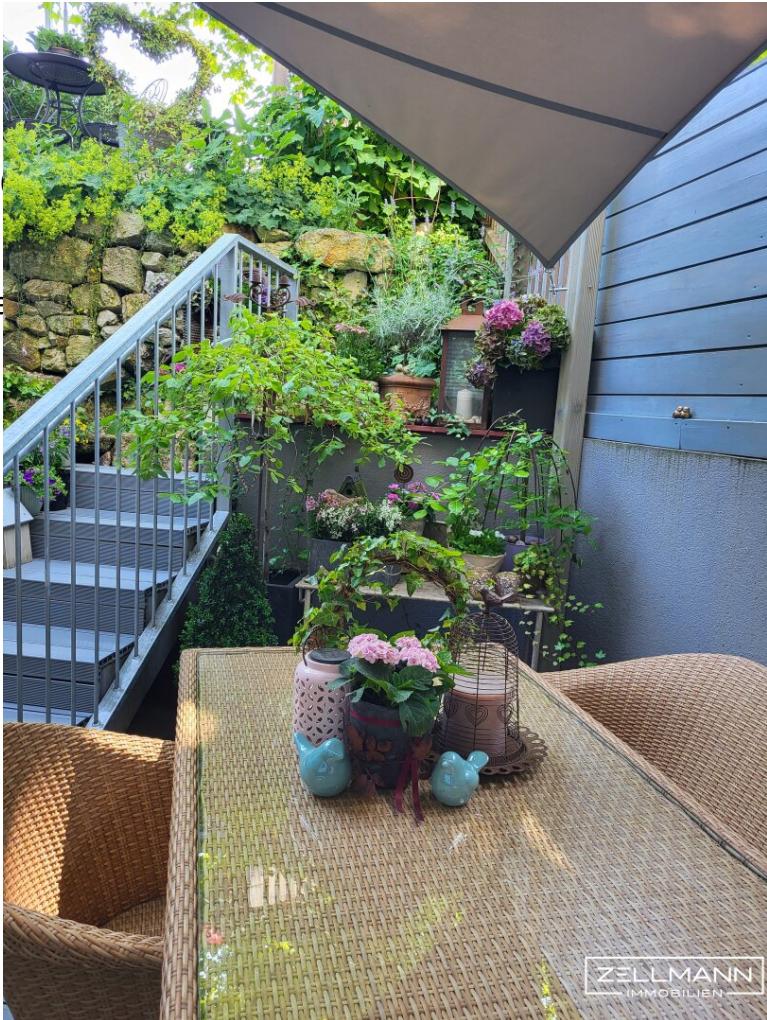


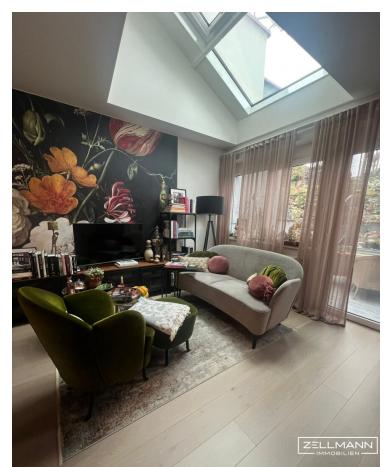
Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOB
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

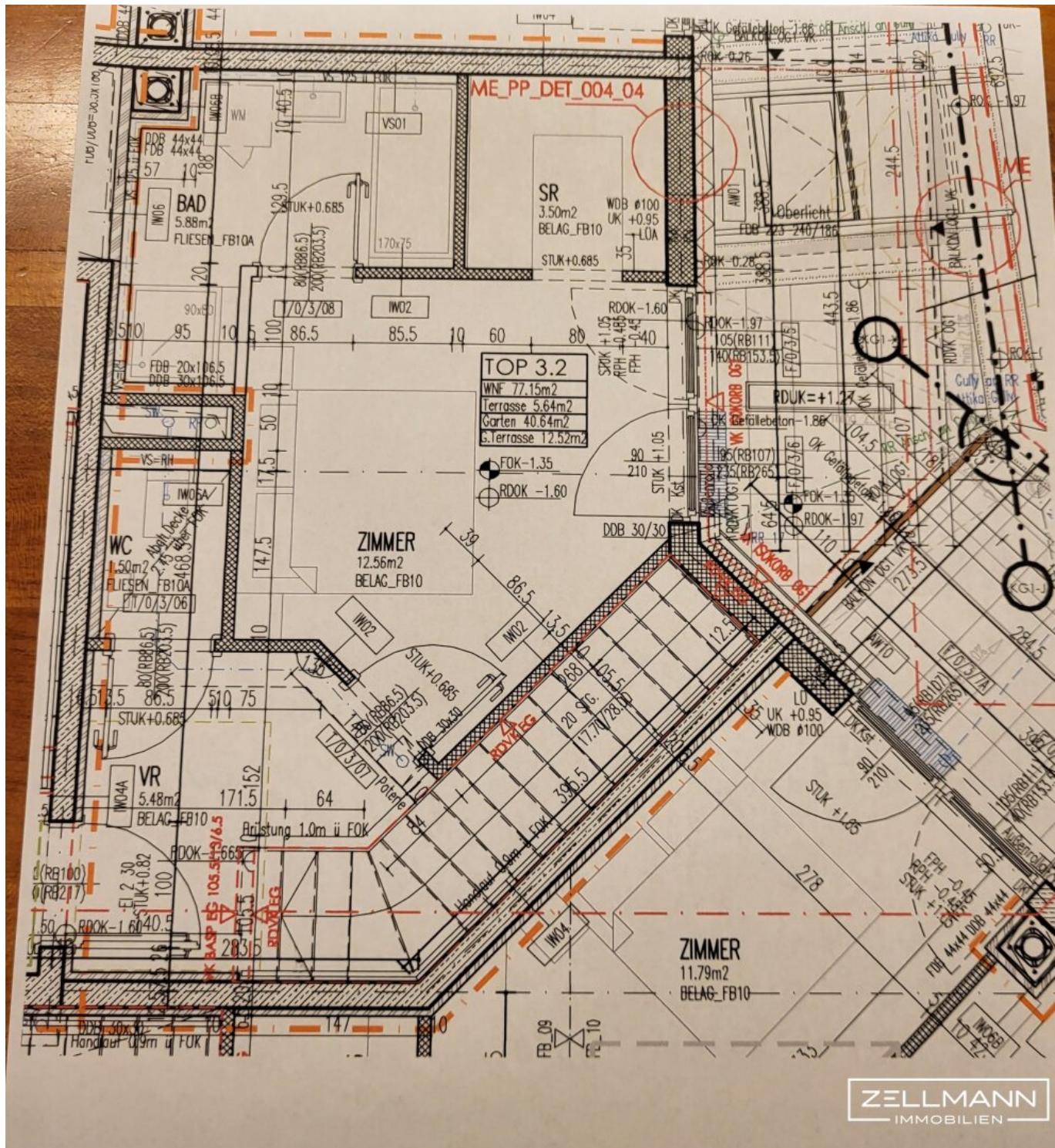
T +43 699 15 15 22
H +43 699 15 15 22

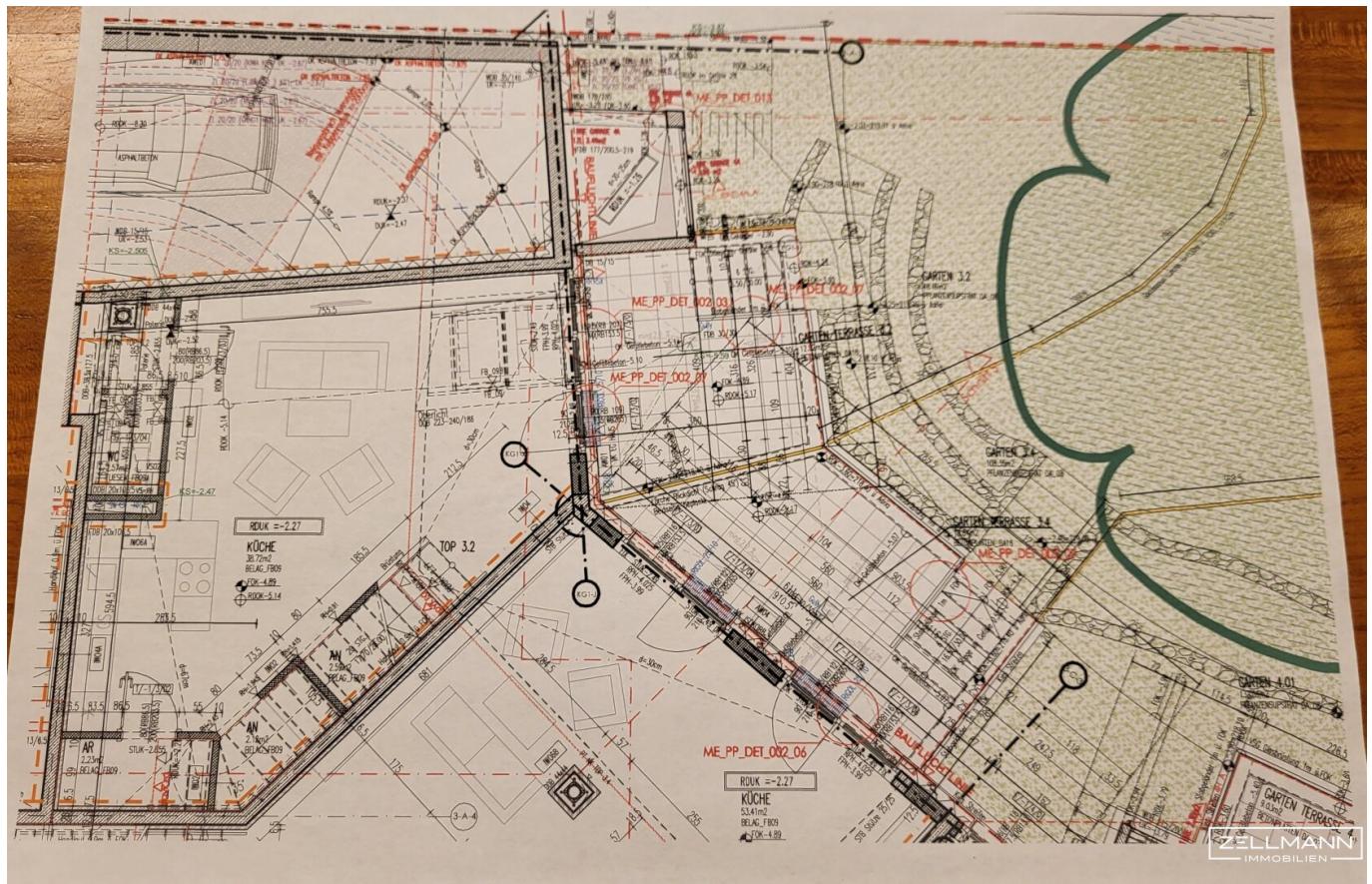
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.











Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das nicht nur gebaut – sondern gestaltet wurde

In Maria Enzersdorf, eingebettet in eine gepflegte Wohnhausanlage mit außergewöhnlichem Ambiente, eröffnet sich ein Wohngefühl, das man nicht oft findet:

Diese extravagante designte Wohnung ist das Ergebnis von Liebe zum Detail, Sinn für Ästhetik und einem ganz besonderen Gespür für Atmosphäre.

Die Verkäuferin – eine stilvolle, liebenswerte und besonders nette Persönlichkeit – hat dieses Zuhause mit bemerkenswerter Sorgfalt eingerichtet und über Jahre hinweg zu einem Ort gemacht, der Wärme, Eleganz und Individualität ausstrahlt.

Hier trifft modernes Design auf charmante Anklänge an das Biedermeier – ein Wohnkonzept mit Seele.

Garten & Terrasse – ein privates Refugium im Grünen

Der Außenbereich ist ein echtes Juwel: romantisch eingewachsen, liebevoll gepflegt und perfekt inszeniert.

Ein modernes Sonnensegel, die großzügige Terrasse und der private Garten schaffen ein Gefühl wie in einem kleinen Stadthaus – mitten im Grünen und dennoch hervorragend angebunden.

Besondere Highlights im Außenbereich:

- Moderne Terrassenbeschattung durch hochwertiges Sonnensegel
- Bewässerungsanlage im Garten für komfortable Pflege
- Ruhige, intime Atmosphäre mit viel Grün und Privatsphäre
- Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen

Maisonette mit durchdachtem Wohnkonzept

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet stilvolle Rückzugsräume mit einem offenen Wohnbereich samt direktem Zugang ins Freie.

Obergeschoß

- Schlafzimmer
- Vorzimmer
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Separate Toilette
- Schrankraum

Ein Rückzugsort mit Boutique-Charakter – ruhig, elegant und harmonisch.

Gartengeschoß

- schön designte Küche
- Wohnzimmer mit außergewöhnlicher Atmosphäre
- Separate Toilette
- Stauraum unter der Stiege
- Direkter Ausgang auf die Terrasse und in den Garten

Hier spielt sich das Leben ab: offen, kreativ, warm und einladend.

modernster Komfort trifft stilvolle Extravaganz

Diese Wohnung bietet nicht nur Design, sondern auch höchste technische Qualität und Wohnkomfort:

- Klimaanlage
- Fernwärme-Heizung
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Zusätzlicher Holzkamin als stimmungsvolles Wohnhighlight
- Modernes Sonnensegel auf der Terrasse

- Bewässerungsanlage im Garten

Ein Zuhause, das nicht nur schön aussieht, sondern sich auch genauso anfühlt.

ausgezeichnete Werte für nachhaltige Wohnqualität

Auch energetisch überzeugt diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit hervorragenden Kennzahlen.

Der Heizwärmebedarf liegt bei nur:

- **HWB: 25,65 kWh/m²a**
- **Energieklasse: B**

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor beträgt:

- **fGEE: 0,91**
- ebenfalls **Klasse B**

Diese Werte stehen für eine moderne Gebäudestruktur, niedrigen Energiebedarf und langfristig wertstabile Wohnqualität.

Gerade bei einer Designerimmobilie ist dies ein entscheidender Vorteil:

Stil trifft Substanz – Ästhetik verbindet sich mit Effizienz.

Flächenübersicht

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 77,15 m²

- Obergeschoss: **28,92 m²**
- Untergeschoss: **48,23 m²**

Außenflächen:

- Terrasse: **12,52 m²**

- Hausgarten: **48,46 m²**

Zubehör:

- Kellerabteil: **3,48 m²**

KFZ-Abstellplatz (Garage, PP 76): ca. 13 m²

Betriebskosten (monatlich)

- Wohnung: ca. **272,25 € brutto/Monat**
- Garage: ca. **34,63 € brutto/Monat**

Fazit – ein Wohngefühl wie ein Design-Stadthaus

Diese Immobilie ist perfekt für Menschen, die das Besondere suchen:

Kein Standard, kein Kompromiss – sondern ein Zuhause mit Stil, Atmosphäre und Herz.

Ein Ort, der inspiriert.

Ein Rückzugsraum, der bleibt.

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich

sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap