

## **ERSTBEZUG | Panorama-Dachterrasse | Grünruhelage nahe Wien**



**Objektnummer: 4356/388**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	198,19 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	135,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Gesamtmiete</b>	2.919,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.389,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.545,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,36 €
<b>Heizkosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	254,54 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Mieter sollte auch mindestens 1 BM zahlen, Vermieterin zahlt leider nicht mehr als 1 BM

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **moderne Doppelhaushälfte im exklusiven Erstbezug**, die durch **durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und großzügige Außenflächen** überzeugt.

Das Haus liegt **sonnig und ruhig** am Ende der Sackgasse und bietet ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Der **offene, lichtdurchflutete Wohnbereich** bildet das Herzstück der Immobilie und begeistert mit einer **hochwertigen Einbauküche** samt großzügigem Küchenareal – ideal für Kochen, Wohnen und geselliges Beisammensein.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Dachterrasse** mit **beeindruckendem Wien-Blick**, die einen exklusiven Rückzugsort im Freien bietet. Zusätzlich stehen **Terrasse und Garten** zur Verfügung und erweitern den Wohnraum nach außen.

Moderne Haustechnik sorgt für **nachhaltigen und komfortablen Wohnstandard**:

- **Luft-/Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **energieeffiziente Bauweise**
- **Stellplätze inklusive E-Lademöglichkeit**

## IHRE VORTEILE – WARUM GENAU DIESE IMMOBILIE?

- ? **Erstbezug** – alles neu, modern und unbenutzt
- ? **Absolute Ruhelage** in einer Sackgasse
- ? **Wien-Blick von der Dachterrasse** – seltene Kombination aus Natur und Urbanität
- ? **Großzügige Außenflächen**: Garten, Terrasse & Dachterrasse
- ? **Hochwertige Ausstattung & moderne Haustechnik**
- ? **E-Lade-Stellplätze inklusive** – zukunftsorientiert und praktisch
- ? **Perfekte Balance** zwischen Natur, Ruhe und schneller Anbindung nach Wien

Diese Immobilie ist ideal für **anspruchsvolle Mieter**, die **modernes Wohnen, Ruhe, Qualität und eine außergewöhnliche Lage** suchen.

Die dargestellten Bilder dienen der Veranschaulichung und zeigen teilweise **Home Staging / Visualisierungen**. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

## **Kontakt**

**Für alle Fragen und Besichtigungstermine:**

**DI ZANONI** ? +43 664 1036005

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <3.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap