

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



Objektnummer: 4356/388

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Infos zu Preis:

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 Doppelmaplers – 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