

**Gut geschnittene Maisonette Wohnung mit Eigengarten in
grüner Ruhelage! Einziehen & Wohlfühlen!**



Top 2 Terrasse

Objektnummer: 5630/461

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	340,00 m ²
Keller:	39,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	105,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



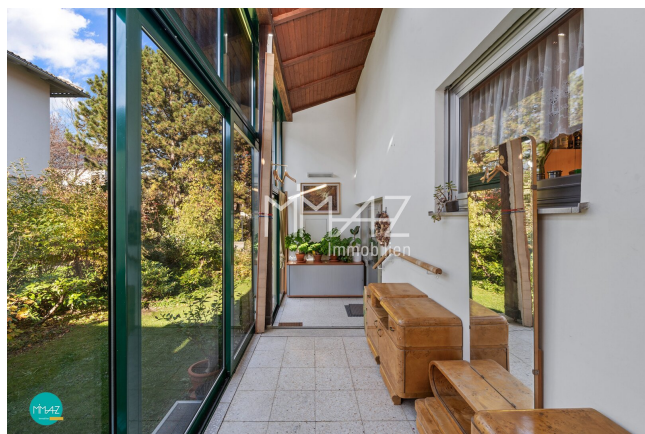
Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.



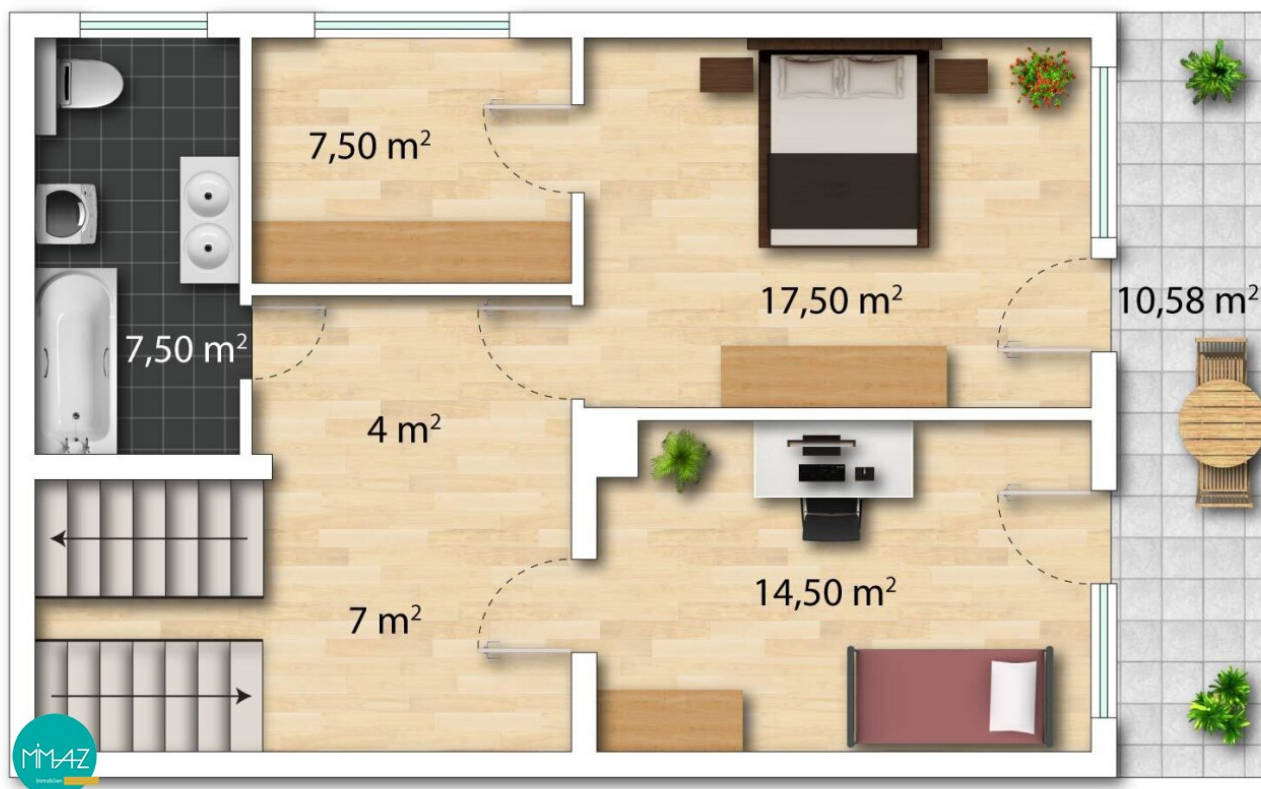






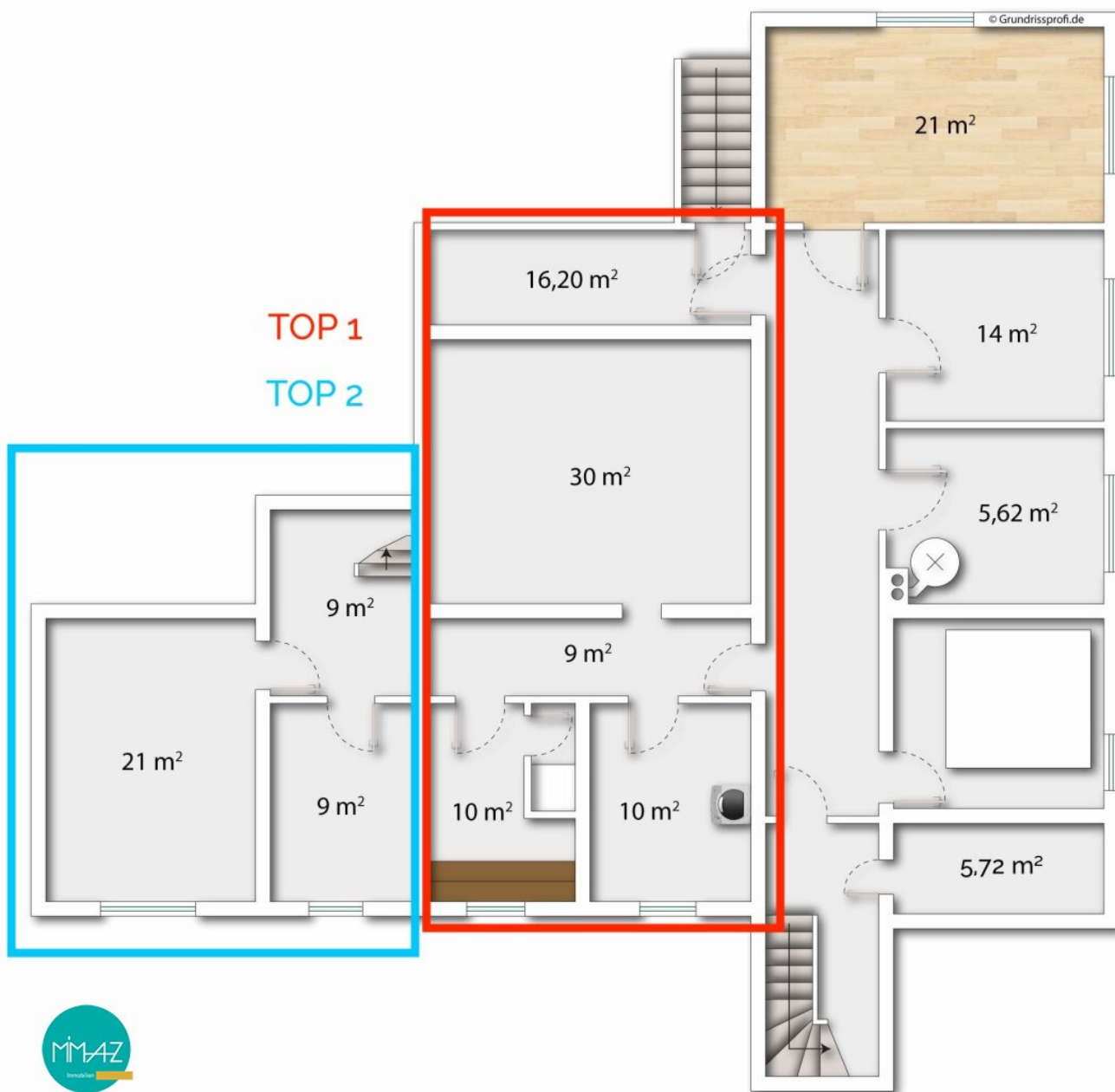






TOP 1

TOP 2



Objektbeschreibung

4 ZIMMER | SPLIT-LEVEL | EIGENGARTEN | TERRASSE

In einer **ruhigen**, von Einfamilienhäusern geprägten Gasse an der Grenze zu Gießhübl befindet sich diese sympathische **Gartenwohnung** in einem 1969 errichteten Doppelhaus, das 2015 um ein Dachgeschoss erweitert wurde.

Diese rund **148 m² große Maisonettewohnung** vereint **Großzügigkeit, Flexibilität und Hausgefühl** – ideal für Familien, die mehrere Ebenen und offene Raumkonzepte schätzen. Genießen Sie gleich diesen [Rundgang](#) für einen ersten, unverwechselbaren Eindruck.

Vom zentralen Eingangsbereich aus führt der Weg zunächst nach links in ein **Zimmer** sowie ein **barrierefreies Badezimmer** – ideal als **Gästebereich, Home-Office oder kleine Einliegerwohnung**.

Vom Eingangsbereich aus gelangt man weiter zu den Stiegen, die sowohl **ins Erdgeschoss** als auch **in das Obergeschoss** und in den **Keller** führen.

Im **Erdgeschoss** eröffnet sich der rund **40 m² große Wohnbereich**, das Herzstück dieser Wohnung:

Eine **neue, hochwertig ausgestattete Küche** fügt sich harmonisch in den offenen Raum ein, während ein wunderschöner **Kachelofen** in der Mitte des Wohnzimmers nicht nur **optisch begeistert**, sondern in der kalten Jahreszeit für **behagliche, gesunde Wärme** sorgt.

Ein **großes Fenster mit Gartenblick** wird zum **stilvollen Blickfang** des Wohnzimmers und unterstreicht das offene, lichtdurchflutete Ambiente. Über die daneben liegende **Terrassentüre** gelangt man direkt in den rund **336 m² großen Eigengarten** – ideal zum Durchatmen und Genießen!

Eine Treppe führt ins **Obergeschoss**, das den **privaten Rückzugsbereich** dieser Maisonette bildet.

Hier befinden sich **zwei Schlafzimmer**, beide mit **direktem Ausgang auf den Balkon** – ideal, um den Tag mit einem Blick ins Grüne zu beginnen.

Eines der Zimmer verfügt zudem über einen **begehbaren Schrankraum**, der für zusätzlichen Stauraum und Ordnung sorgt.

Das **neu renovierte Badezimmer** ist modern gestaltet und mit Badewanne, Doppelwaschtisch und Toilette ausgestattet.

Der **Keller** mit einem knapp 40 m² großen, **beheizbaren Kellerstüberl** ist ebenfalls über die Treppen erreichbar.

Zusätzlich stehen eine weitere Gartenwohnung, **Doppelgarage** (€35.000,-) und im Dachgeschoss eine 2015 ausgebaute **Penthousewohnung** mit 188 m² Wohnnutzfläche und 3 Terrassen (€980.000,-) sowie auf Wunsch **die gesamte Liegenschaft** zum Verkauf (€2.290.000,-).

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! © **MIMAZ Immobilien e.U.**

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Langexposé mit weiteren Details zu Ausstattung und Technik
- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten

- Originalpläne
- Energieausweis

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 147 m²
- 4 Zimmer / Maisonette
- Eigengarten ca. 340 m²
- Balkon ca. 11 m²
- Terrasse ca. 22 m²
- Keller ca. 39 m²
- Ab sofort beziehbar

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 <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
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