

Großzügige 4-Zimmer Gartenwohnung mit großer Terrasse in ruhiger Grünlage!



Top 1 Loggia

Objektnummer: 5630/460

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	336,00 m ²
Keller:	74,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	105,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien











Objektbeschreibung

4 ZIMMER | 2 BADEZIMMER | LOGGIA | EIGENGARTEN

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

Über den Vorraum sind alle Räume dieser rund **132 m² großen Gartenwohnung** zentral begehbar: zwei Badezimmer, die **offene Küche** mit Essbereich und das anschließende **Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **Loggia** sowie **drei (Schlaf-)Zimmer**.

Für zusätzlichen Komfort sorgen **zwei moderne Badezimmer**: eines mit **Badewanne**, das andere mit **Dusche**, beide jeweils mit **WC**.

Der rund **40 m² große Wohn-/Essbereich** mit ostseitig ausgerichteter **Loggia** bildet das **kommunikative Herzstück** der Wohnung. Direkt über die Loggia gelangt man in den **ca. 336 m² großen Eigengarten** mit viel Platz für Sport, Spiel & Spaß!

Über den Flur sind die **beiden Kinderzimmer**, die auch flexibel als **Gäste- oder Arbeitszimmer** genutzt werden können, sowie das **Master-Schlafzimmer** mit ca. 20 m² erreichbar.

Dem Wohnungseigentum zugeordnet ist eine **Kellerfläche von rund 74 m²**, die Sauna, Waschküche und einen gemütlichen **Wintergarten (unter der Loggia)** umfasst – ideal für Entspannung, Hobbys oder zusätzlichen Stauraum.

Beheizt wird mittels **Radiatorenheizung**, das Vor- und die beiden Badezimmer verfügen über eine **Fußbodenheizung**.

Eine **zentrale Staubsaugeranlage** rundet das **attraktive Angebot** ab.

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, ersuche ich um Verständnis, dass kein 3D Rundgang erstellt werden konnte.

Zusätzlich stehen eine weitere Gartenwohnung, eine **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. 132 m²
- 4 Zimmer
- Eigengarten ca. 336 m²
- 2 Badezimmer
- Loggia ca. 15 m²
- Keller ca. 74 m²
- Sauna und Wintergarten
- Beziehbar nach Vereinbarung

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