

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



Objektnummer: 25504

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

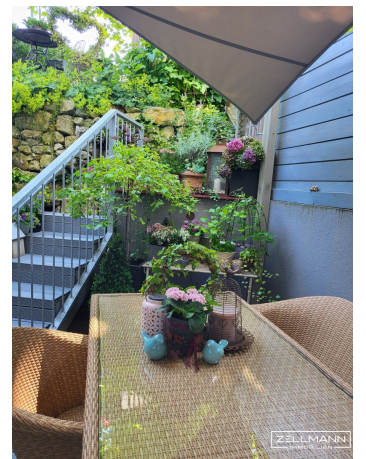
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,15 m ²
Nutzfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	48,46 m ²
Keller:	3,48 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,65 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann





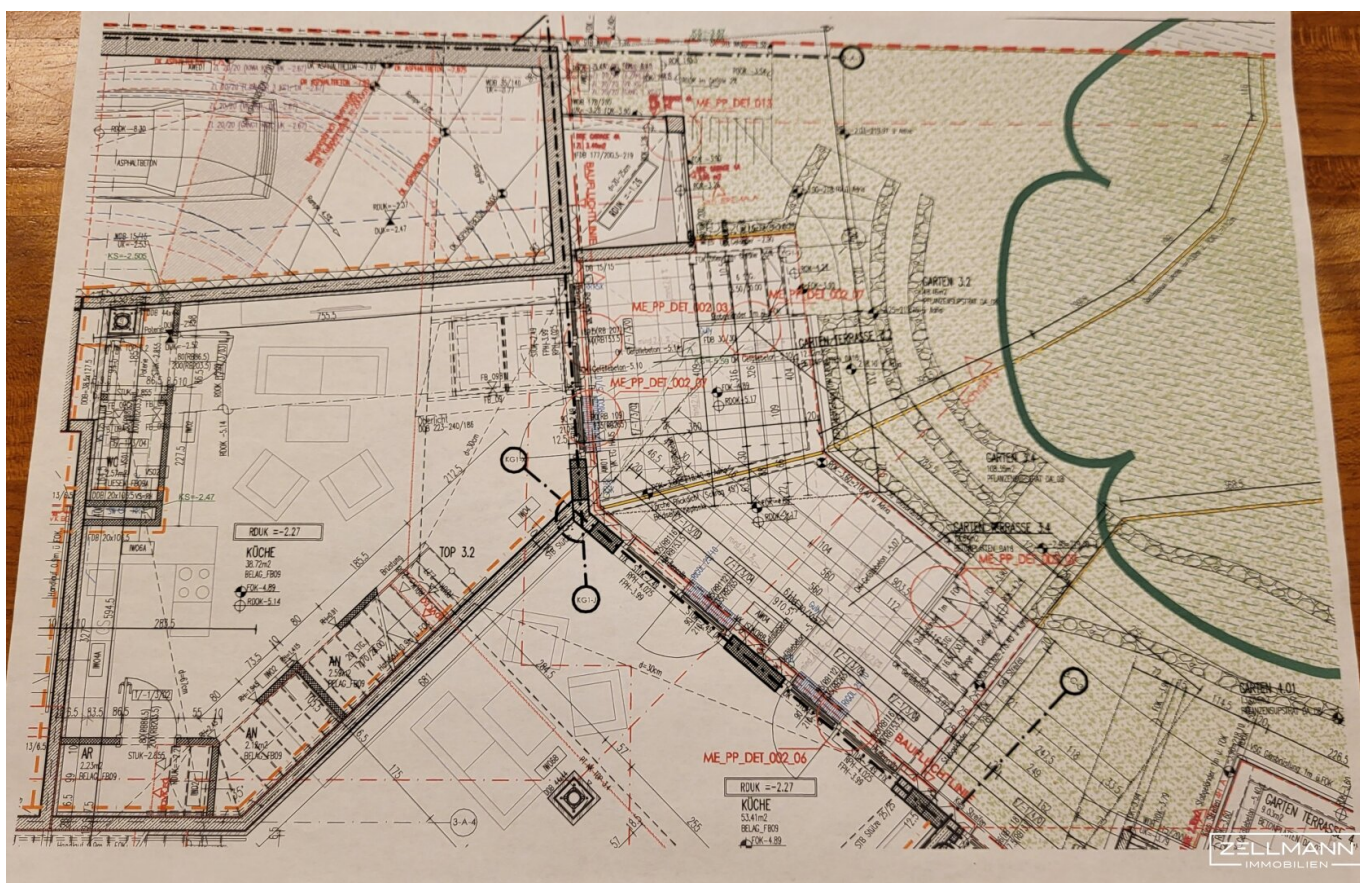












Objektbeschreibung

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.

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.

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.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten.

Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

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