

**1-5 Zimmer Wohnungen, Erstbezug, Luftwärmepumpe,  
Photovoltaikanlage, Eigengarten, Terrassen, Aufzug**



**Objektnummer: 16761**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <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>                   | 138,82 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 51,79 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 2,77 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.129.500,00 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 336,26 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

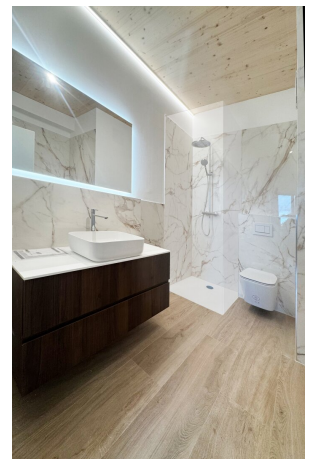
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magalie Felsinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1





**Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!**

**Alexander Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

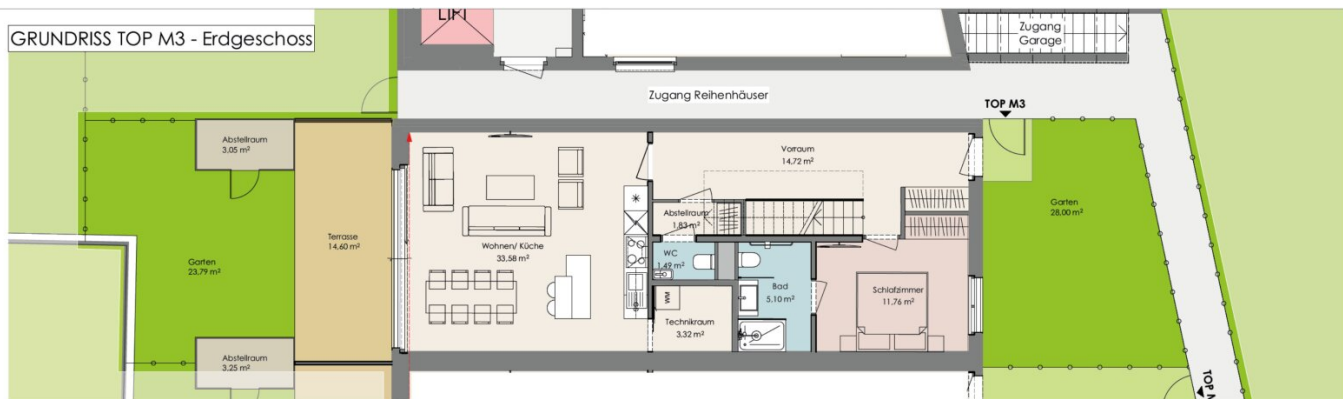
**FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!**

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>          | <b>1.150.000,-- EUR</b> |
| Kaufnebenkosten           | 115.000,-- EUR          |
| Abzgl. Eigenmittel        | 115.000,-- EUR          |
| <b>Gesamtkreditbetrag</b> | <b>1.035.000,-- EUR</b> |

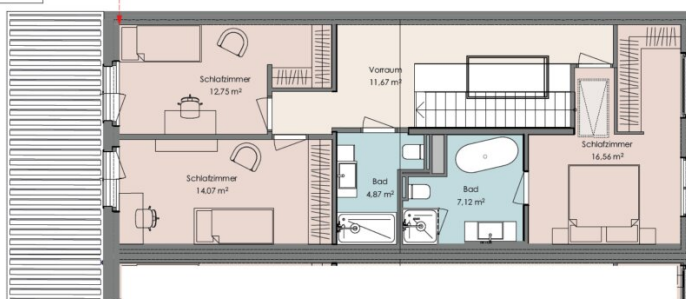
|                    |          |          |          |          |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|
| Laufzeit in Jahren | 47,5     | 40       | 30       | 20       |
| Monatliche Rate €  | 3.465,15 | 3.759,02 | 4.414,00 | 5.786,83 |

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.

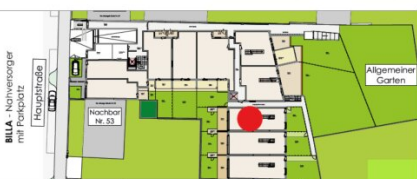
GRUNDRISS TOP M3 - Erdgeschoss



GRUNDRISS TOP M3 - Obergeschoss



LAGEPLAN



Top M3 

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Erd- und Obergeschoss |           |
| Wohnfläche            | 138,82 m² |
| Loggia                | 3,05 m²   |
| Terrasse              | 14,60 m²  |
| Garten                | 51,79 m²  |
| Keller ca.            | 2,77 m²   |

Flächenangaben sind gerundet. Gültig ist das Natur-Bodenamt. Maßstab und die Bodenbeschreibung, die Bodenabgrenzung sowie der Natur- oder Kulturbau.

## Objektbeschreibung

### Exklusive Neubau-Eigentumswohnungen mit Freiflächen – „Die Oase“ in Maria Enzersdorf

#### Projektbeschreibung

Willkommen in „**Die Oase**“ in **Maria Enzersdorf** – einem exklusiven Neubauprojekt mit hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen in ruhiger Grünlage südlich von Wien. Das Projekt verbindet modernes Wohnen, nachhaltige Bauweise und hervorragende Infrastruktur zu einem Wohnkonzept mit hoher Lebensqualität.

Insgesamt umfasst das Projekt 26 Wohnungen, jede individuell geplant und mit großzügigen Freiflächen wie **Terrassen, Loggien oder privaten Gärten**. Die Architektur legt besonderen Wert auf lichtdurchflutete Räume, offene Grundrisse und eine hochwertige Materialauswahl.

Die Wohnungen sind ideal für Singles, Paare oder Familien, die urbanen Komfort mit ruhigem Wohnen im Grünen verbinden möchten.

#### Wohnungsangebot

- **1 bis 5 Zimmer Wohnungen**
- Gartenwohnungen mit privaten Grünflächen
- Wohnungen mit Loggia oder großzügigen Terrassen
- exklusive Penthouses mit Dachterrassen und Weitblick
- individuell geplante Grundrisse – jede Einheit ein Unikat

**Kaufpreise ab ca. € 293.300,-** (je nach Größe und Lage der Wohnung).

#### Ausstattung & Highlights

Die Wohnungen überzeugen durch hochwertige Ausstattung und nachhaltige Technik:

- Luftwärmepumpe (Energieeffizienz A++)
- Photovoltaikanlage und begrünte Dächer
- Fußbodenheizung
- hochwertige **3-fach verglaste Aluminiumfenster**
- edles **Eichenparkett** und großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Bad- und Fliesenausstattung von **Porcelanosa**
- Vorbereitung für Klimaanlage
- großzügige Terrassen, Loggien oder Eigengärten
- Edelstahlgeländer und hochwertige Holzfassade
- Lift und direkter Zugang zur Garage
- E-Mobilitäts-Lademöglichkeiten

Die Bauweise mit Holz- und Massivbauelementen sowie moderner Dämmung sorgt für **niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima.**

**Tiefgaragenplatz: 29.000,- Euro**

## **Interesse geweckt?**

Für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Frau Magalie Felsinger** gerne zur Verfügung:

? **0664 103 20 25**

? [www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

*Irrtümer und Änderungen vorbehalten.*

## **5-Zimmer-Maisonette im Erdgeschoss – „Die Oase“ Maria Enzersdorf**

In der modernen Wohnanlage „Die Oase“ in Maria Enzersdorf steht diese

großzügige **5-Zimmer-Maisonettewohnung** zum Verkauf. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie großzügige Außenflächen.

**Eckdaten:**

- **Wohnfläche: 138,82 m<sup>2</sup>**
- ***Erdgeschoss:***
- **Wohnen/Küche 33,58 m<sup>2</sup>**
- **Schlafzimmer 11,76 m<sup>2</sup>**
- **Bad 5,10 m<sup>2</sup>**
- **WC 1,49 m<sup>2</sup>**
- **Vorraum 14,72 m<sup>2</sup>**
- **Abstellraum 1,83 m<sup>2</sup>**
- **Technikraum 3,32 m<sup>2</sup>**
- ***Obergeschoss:***
- **1 Schlafzimmer 12,75 m<sup>2</sup>**
- **2 Schlafzimmer 14,07 m<sup>2</sup>**
- **3 Schlafzimmer 16,56 m<sup>2</sup>**
- **1 Bad 7,12 m<sup>2</sup>**
- **2 Bad 4,87 m<sup>2</sup>**
- **Vorraum 11,67 m<sup>2</sup>**
- **Loggia: 3,05 m<sup>2</sup>**
- **Terrasse: 14,60 m<sup>2</sup>**
- **Garten: 51,79 m<sup>2</sup>**

- Kellerabteil: 2,77 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5

## **Raumaufteilung und Wohngefühl**

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Maisonette und bietet direkten Zugang zur Terrasse, Loggia und zum Garten. Über die interne Treppe gelangen Sie in die obere Ebene, die weitere Zimmer für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice bereitstellt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein offenes, freundliches Wohnambiente.

## **Außenbereich**

Die Terrasse, Loggia und der Garten erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen eine private Wohlfühloase für Erholung und Freizeitgestaltung.

## **Interesse geweckt?**

Für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Frau Magalie Felsinger** gerne zur Verfügung:

? **0664 103 20 25**

? [www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

*Irrtümer und Änderungen vorbehalten.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap