

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



Objektnummer: 16772

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,49 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	475.500,00 €
Betriebskosten:	164,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magalie Felsinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!



FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

Kaufpreis	490.000,-- EUR
Kaufnebenkosten	49.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	49.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	441.000,-- EUR

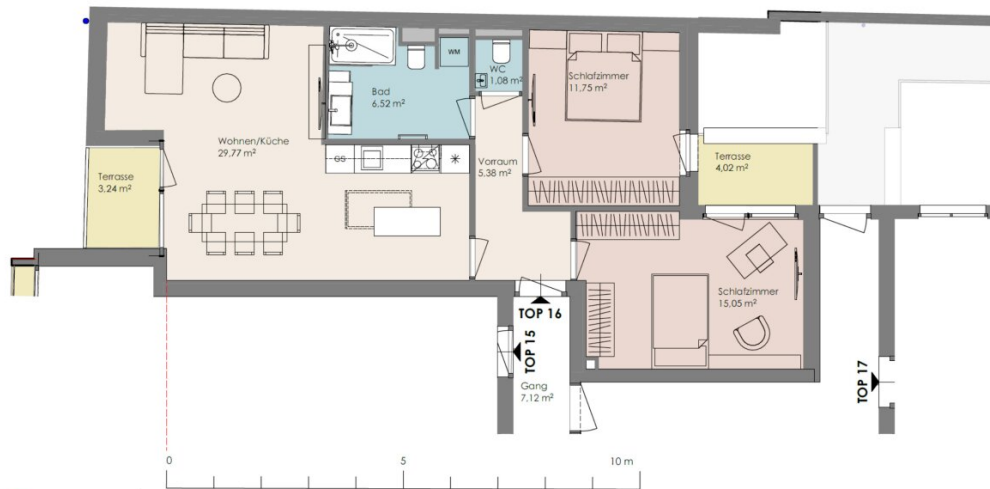
Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	1.476,46	1.601,67	1.880,75	2.465,69

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.





GRUNDRISS TOP 16



Top 16

Alexander
Ringsmuth
IMMOBILIEN

Dachgeschoss

Wohnfläche 69.55 m²
Terrasse 7.26 m²
Keller ca. 2.49 m²

Prospektion ausgeschlossen. Gültig ist das Naturkatasteramt. Möglicherweise sind die Baugeschichte, die Bauverteilung sowie der Miet- oder Kaufvertrag. Druckfehler vorbehalten.



LAGEPLAN



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

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung – „Die Oase“ Maria Enzersdorf

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

diese **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** zum Verkauf. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine Terrasse für entspannte Stunden im Freien.

Eckdaten:

- **Wohnfläche: 69,55 m²**
- **Wohnen/Küche 29,77 m²**
- **1 Schlafzimmer 11,75 m²**
- **2 Schlafzimmer 15,05 m²**
- **Bad 6,52 m²**
- **WC 1,08 m²**
- **Vorraum 5,38 m²**
- **Terrasse/Balkon: 7,26 m²**
- **Kellerabteil: 2,49 m²**
- **Zimmer: 3**

Raumaufteilung und Wohngefühl

Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet Zugang zur Terrasse. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein offenes, freundliches Ambiente.

Außenbereich

Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und schafft eine private Fläche für Erholung und Freizeit.

Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Hochwertige Materialien

- Moderne Architektur
- Energieeffiziente Bauweise

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

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.