

**Maisonette-Wohnung in Maria Enzersdorf | Exklusiver Wohnraum über zwei Ebenen mit idyllischer Garten-Oase**



Garten

**Objektnummer: 6729/1140**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Wohnfläche:</b>	77,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	48,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,69
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien

T +43 1 934 60 48











Erdgeschoss

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

60.8 m<sup>2</sup>

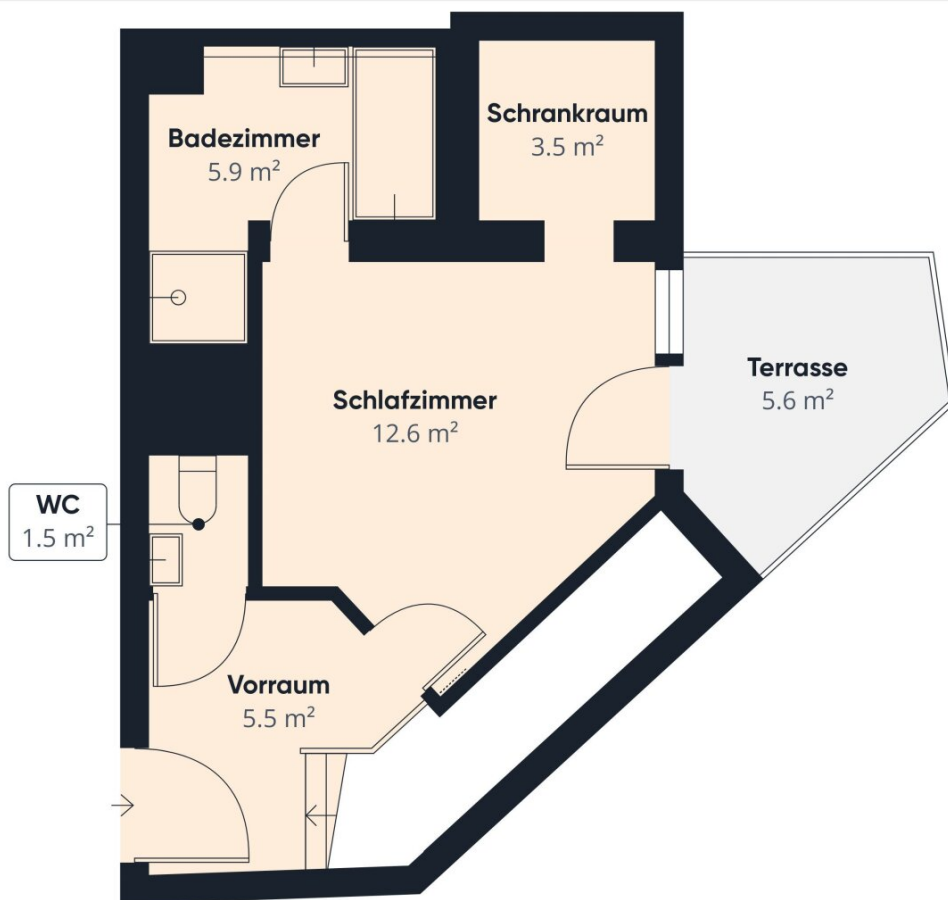
Balkone und Terrassen

12.5 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



1. Obergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

34.6 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

5.6 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## Über die Wohnung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung verbindet auf durchdachte Weise privaten Rückzug mit großzügigem Lebensraum. Die Wohneinheit erstreckt sich über zwei Etagen, das Erdgeschoss und das Gartengeschoss und bietet eine klare Trennung zwischen Schlaf- und Wohnbereichen.

## Das Erdgeschoss – Privatsphäre und Weitblick

Beim Betreten der Wohnung im Erdgeschoss gelangen Sie über einen Vorraum in den privaten Trakt. Hier befindet sich ein zentrales, ruhiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem gut dimensionierten Schrankraum und einem eigenen Badezimmer, was ein echtes „Master-Suite“-Gefühl schafft. Ein separates WC ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden. Ein besonderes Merkmal dieser Etage ist die angrenzende Terrasse. Sie erweitert den privaten Wohnraum nach außen und bietet einen schönen Überblick über den eigenen Garten und die Umgebung, ein idealer Ort für den ersten Kaffee am Morgen.

## Das Gartengeschoss – Großzügiges Wohnen, Kaminabend und ein Gartenparadies

Das Gartengeschoss bildet das Herzstück der Wohnung. Die großzügige Wohnküche mit fast 39 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Kochen, Essen und geselliges Beisammensein. Ein besonderes Highlight für die kältere Jahreszeit ist der Holzofen, der im Wohnbereich eingebaut ist. Er sorgt nicht nur für behagliche Wärme, sondern schafft auch eine besonders gemütliche und einladende Atmosphäre. Ein praktischer Abstellraum sowie ein weiteres WC komplettieren diese Ebene.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist jedoch der direkt zugängliche, private Außenbereich. Der liebevoll gestaltete, rund 48 m<sup>2</sup> große Garten ist ein echtes Refugium mit einer ruhigen, intimen Atmosphäre. Durch die dichte Bepflanzung mit hohen Büschen, Sträuchern und einem rustikalen Lattenzaun genießen Sie hier Ihr Gartenparadies. Der Garten ist geschickt in mehrere, stimmungsvolle „Gartenräume“ unterteilt, die zu unterschiedlichen Tageszeiten zum Verweilen und Entspannen einladen. Für die komfortable Nutzung ist bestens gesorgt: Eine hochwertige Terrassenbeschattung durch ein integriertes Sonnensegel spendet an heißen Sommertagen kühlen Schatten. Zudem verfügt der Garten über eine eingebaute Bewässerungsanlage, die eine komfortable und effiziente Pflege der üppigen Vegetation garantiert.

## Ausstattung

- **Heizung & Warmwasser:** Effiziente Wärmeversorgung über die Fernwärmestation der EVN; Wärmeabgabe in der Wohnung mittels Radiatoren.

- **Klimaanlage:** Eine Klimaanlage ist im Schlafzimmer vorhanden.
- **Fenster:** Mehrkammer-Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung.
- **Kamin:** Ein Kamin befindet sich im Wohnzimmer.
- **Außenanlagen:** Parkähnlich gestaltete Innenhöfe mit Quellbrunnen, Bachlauf und Spielbereichen; direkter Zugang zum privaten Garten und zwei Terrassen.
- **Keller:** Ein zugeordnetes Kellerabteil mit ca. 3,48 m<sup>2</sup> ist im Kaufpreis enthalten.
- **Garage:** In der hauseigenen Garage kann bei Bedarf ein Stellplatz erworben werden

## **Die Raumaufteilung im Detail**

### **im Erdgeschoss**

- Vorraum mit ca. 5,48 m<sup>2</sup>
- WC mit ca. 1,50 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 12,56 m<sup>2</sup>
- Schrankraum mit ca. 3,50 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 5,88 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit ca. 5,64 m<sup>2</sup>

### **im Gartengeschoss**

- Wohnküche mit ca. 38,72 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 2,23 m<sup>2</sup>
- WC mit ca. 2,57 m<sup>2</sup>
- Gartenterrasse mit ca. 12,52 m<sup>2</sup>
- Garten mit ca. 48,46 m<sup>2</sup>

- Kellerabteil mit ca. 3,48 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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