

Familienoase in Bestlage: Großzügiges Reihenhaus in Maria Enzersdorf



Objektnummer: 18732

Eine Immobilie von hierwohnicH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz Keim-Gasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	184,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	60,00 m ²
Keller:	54,00 m ²
Heizwärmebedarf:	69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,03
Kaufpreis:	612.000,00 €
Betriebskosten:	238,01 €
USt.:	25,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!

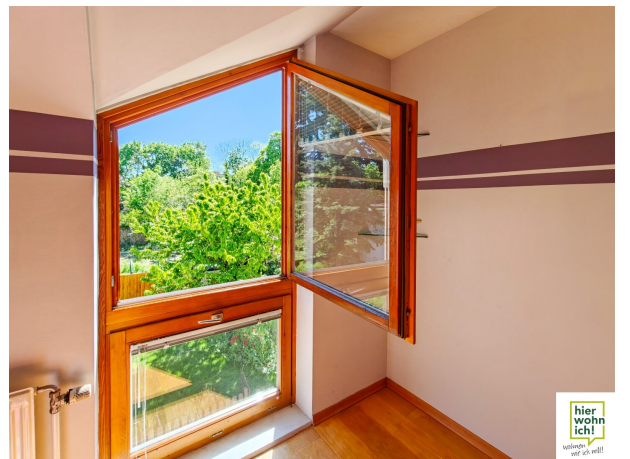
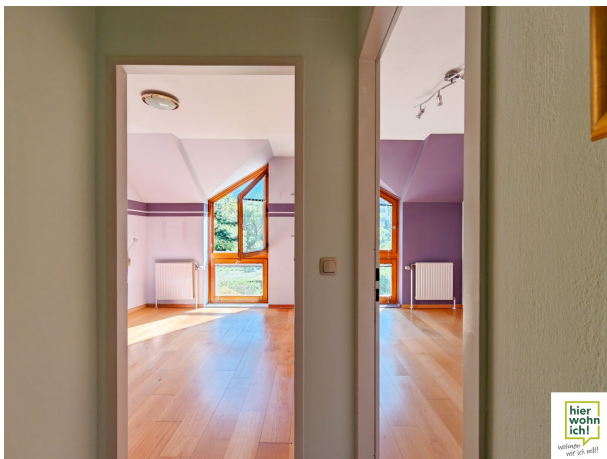


hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!









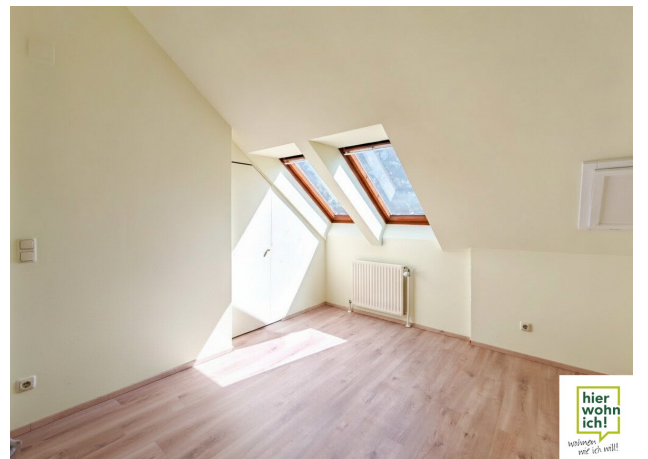
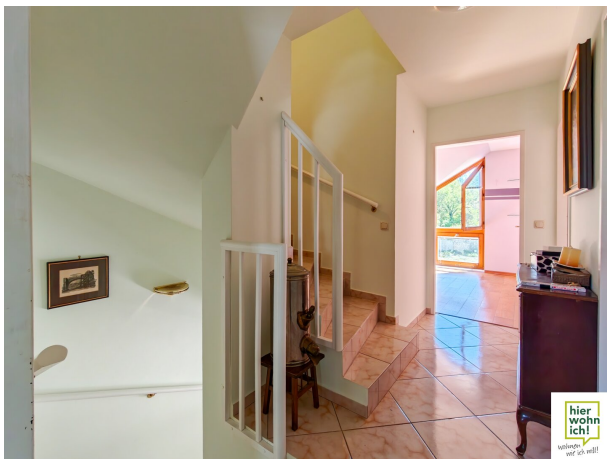
hier
woh
n
ich!
wohnen
wie ich will!



hier
woh
n
ich!
wohnen
wie ich will!



hier
woh
n
ich!
wohnen
wie ich will!





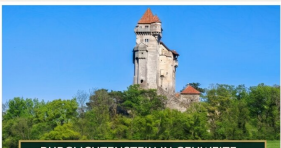




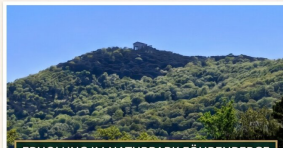


**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!

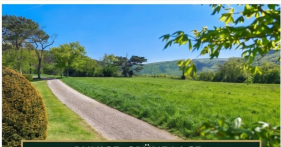
**EXKLUSIVES REIHENHAUS IN MARIA ENZERSDORF -
LEBENSQUALITÄT IN NÄHE BURG LICHTENSTEIN**



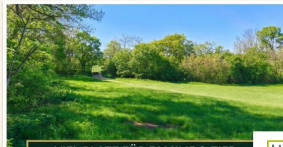
BURGLICHTENSTEIN IN GEHWEITE -
HISTORISCHES FLAIR



ERHOLUNG IM NATURPARK FÖHRENBERGE -
WANDERPARADIES VOR DER TÜR



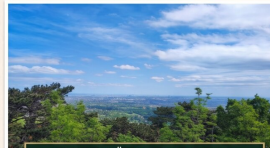
RUHIGE, GRÜNE LAGE -
IDYLISCHE SPAZIERWEGE



VIEL PLATZ FÜR FAMILIE & TIER -
DIREKTE WALDNÄHE

**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!

**EXKLUSIVES REIHENHAUS IN MARIA ENZERSDORF -
LEBENSQUALITÄT IN NÄHE BURG LICHTENSTEIN**



SPEKTAKULÄRER WIEN-BLICK VOM
FÖHRENBERGE - GROSSSTADT IN SICHTWEITE



HISTORISCHER HUSSARENTEMPEL MIT
PANORAMAANSICHT - KULTURELLES ERBE VOR ORT

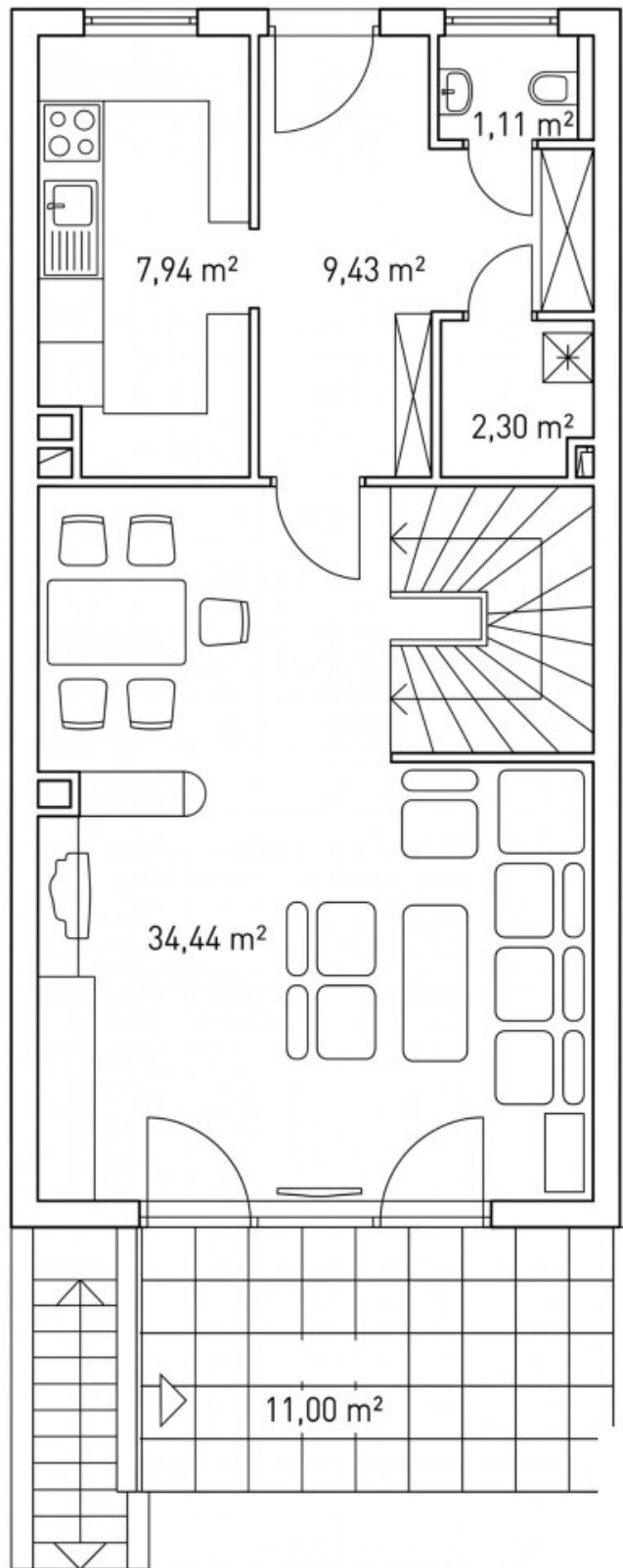


FAMILIENFREUNDLICHER NATURSPIELPLATZ
IM GRÜNEN - VIEL PLATZ FÜR KINDER



IDYLISCHE WALDLICHTUNG IM NATURPA
- DIREKT AM FÖHRENBERGE WALDRAND

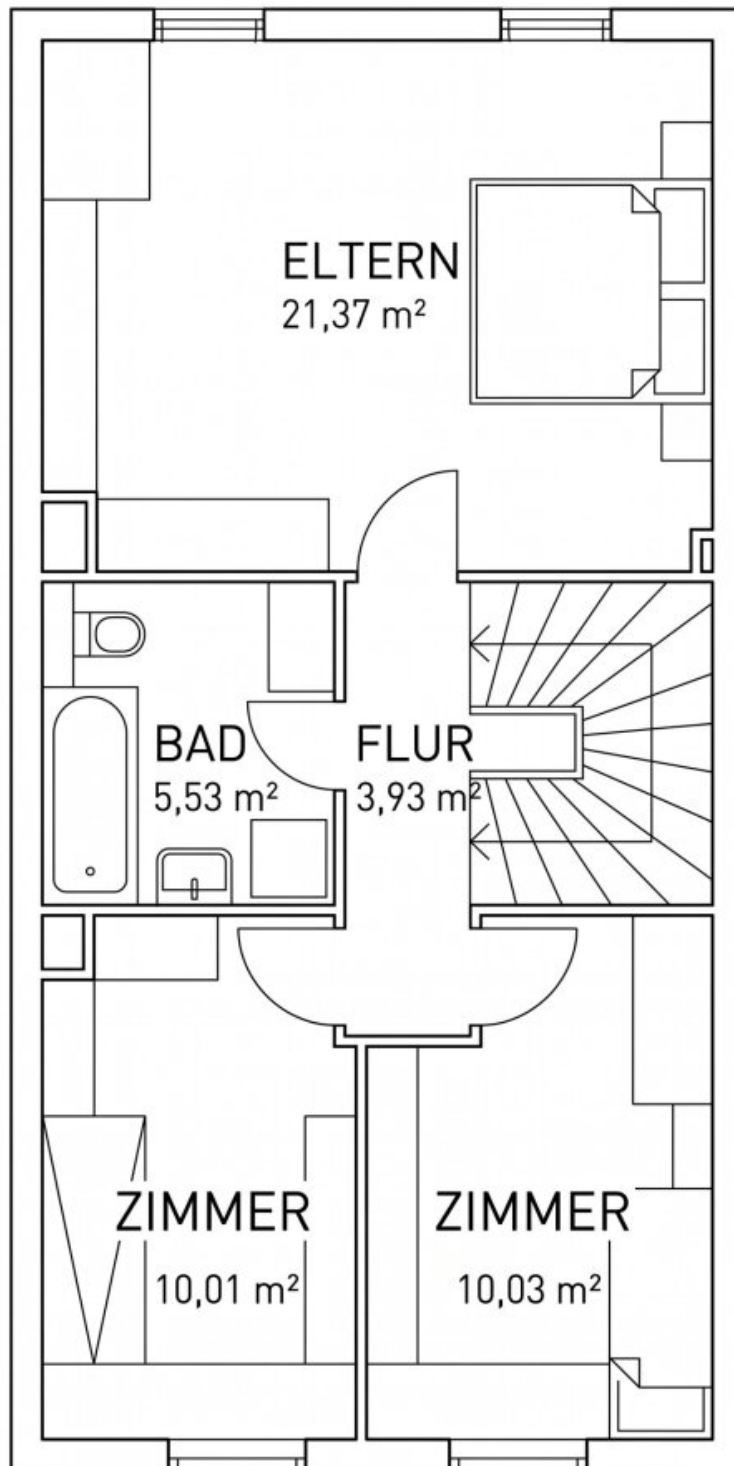
**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



ERDGESCHOSS

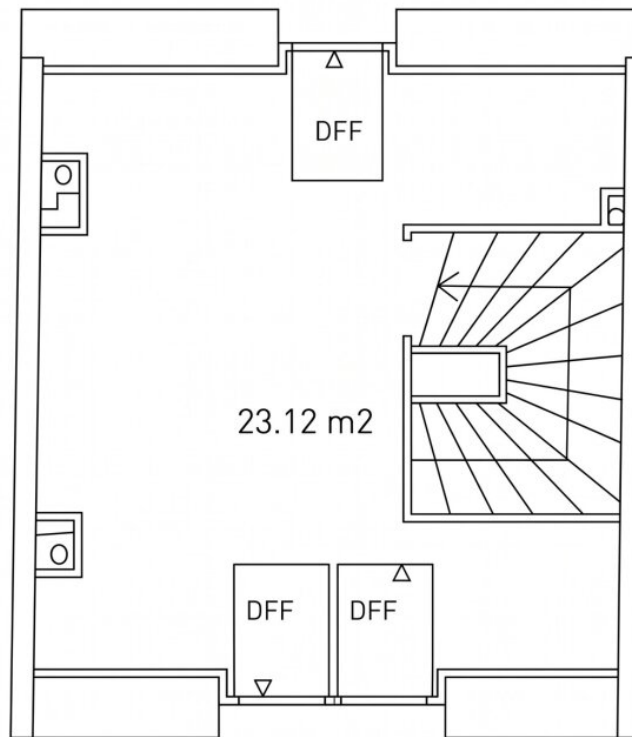
**hier
wohn
ich!**

*wohnen
wie ich will!*

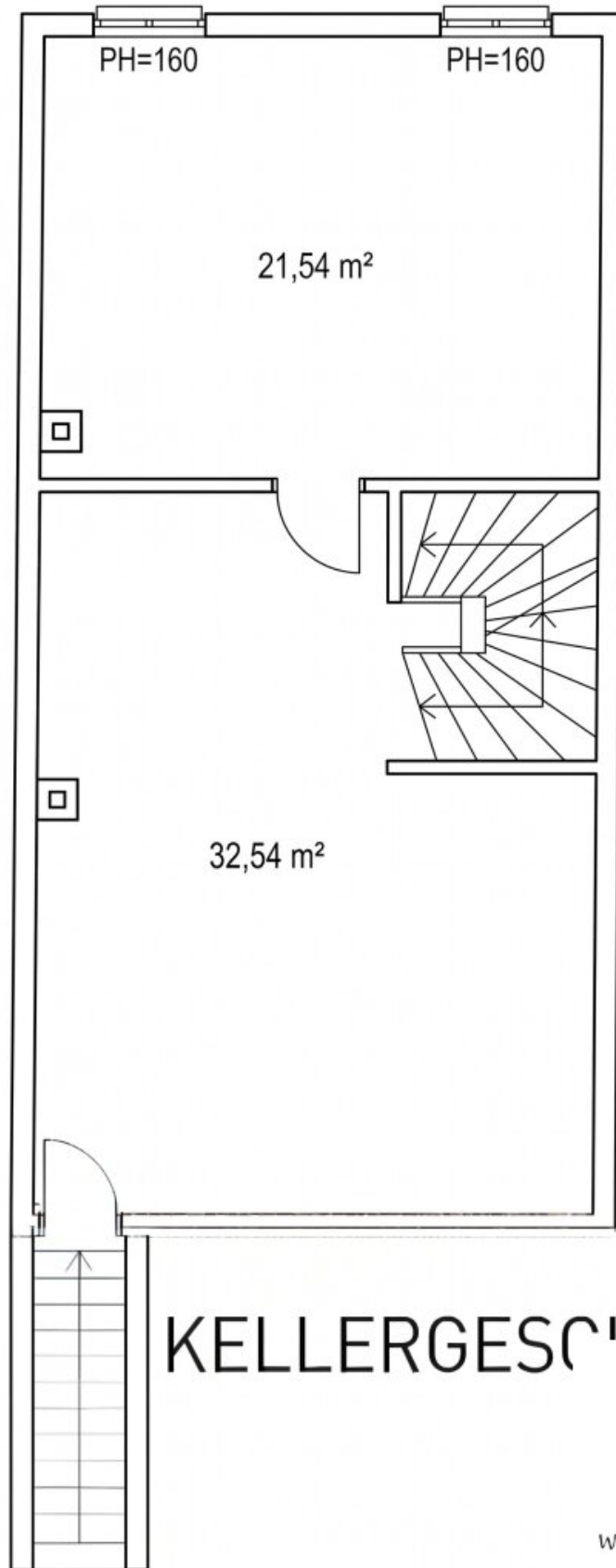


1.OBERGESCHOSS





DACHGESCHOSS



hier
wohn
ich!

wohnen
wie ich will!

Objektbeschreibung

Familienoase in Bestlage: Großzügiges Reihenhaus in Maria Enzersdorf

Suchen Sie das perfekte Zuhause für Ihre Familie, das Ruhe, Natur und urbane Nähe harmonisch vereint? In der charmanten **Franz Keim-Gasse** wartet dieses gepflegte Wohlfühlhaus auf neue Besitzer. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem privaten Garten und einer erstklassigen Infrastruktur bietet diese Immobilie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Die Hard Facts im Überblick

Wohnfläche	ca. 130 m ² zzgl. 54 m ² Keller (184 m ² gesamt)
Zimmer	5 (ideal für Familie, Homeoffice & Gäste)
Außenbereich	Eigener Garten mit gemütlicher Terrasse
Parken	1 überdachter Stellplatz in der Anlage
Kaufpreis	€ 612.000,-

Ihr neues Zuhause: Durchdacht & Einladend

Dieses charmante Reihenhaus besticht durch seine hellen Räume und eine spürbar angenehme Atmosphäre. Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich, von dem aus Sie direkt auf die **gemütliche Terrasse und in den privaten Garten** gelangen. Ob sonnige Nachmittage im Liegestuhl, spielende Kinder auf dem Rasen oder gesellige Grillabende mit Freunden – hier schaffen Sie unvergessliche Momente.

Vier flexibel nutzbare Schlafzimmer bieten jedem Familienmitglied ausreichend Rückzugsorte für Privatsphäre und Entspannung. **Ein weiteres Highlight ist zudem der großzügige, ca. 54 m² große Keller:** Aufgeteilt auf zwei separate Räume bietet er Ihnen perfekten Platz für eine Werkstatt, einen Fitness- oder Hobbyraum sowie jede Menge zusätzlichen Stauraum. Der eigene Stellplatz direkt in der Anlage erspart die Parkplatzsuche und rundet den täglichen Komfort perfekt ab.

Die Therme wurde 2018 erneuert, die Küche 2020, das Haus 2025 außen (straßenseitig) neu gestrichen.

Die Lage: Perfekte Lebensqualität im Wiener Speckgürtel

Die Franz Keim-Gasse in Maria Enzersdorf zählt zu den gefragtesten Wohngegenden im südlichen Wiener Umland. Hier genießen Sie die perfekte Symbiose aus idyllischem

Dorfcharakter und moderner Urbanität:

- **Natur & Freizeit vor der Haustür:** Die Nähe zum Wienerwald, der historischen Burg Liechtenstein und dem Naturpark Föhrenberge bietet Ihnen ein Naherholungsgebiet der Extraklasse. Perfekt für Wanderungen, Mountainbike-Touren oder entspannte Spaziergänge in den Weinbergen.
- **Erstklassige Infrastruktur:** Familien profitieren von kurzen Wegen. Kindergarten, Schulen, Ärzte und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Einkauf sind Supermarkt und eine traditionelle Bäckerei rasch erreichbar.
- **Beste Verbindung nach Wien & Mödling:** Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und nahegelegener Bahnhof) sind Sie perfekt vernetzt. Pendler schätzen zudem die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A2 und A21. Auch das Shopping-Paradies der *Shopping City Süd (SCS)* liegt praktisch um die Ecke.

Nutzen Sie diese Gelegenheit!

Dieses Reihenhaus vereint exzellenten Wohnkomfort mit einer der begehrtesten Lagen Niederösterreichs. Ein ideales Investment in die Zukunft Ihrer Familie.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Traumimmobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

hierwohnicH Immobilien GmbH

Ansprechpartner:

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnicH.at

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
Höhere Schule <3.250m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <3.750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap