

**Ruheidylle nahe der Burg Liechtenstein - Stilvoll
renovierte Doppelhaushälfte mit Garten, Pool, Sauna &
Photovoltaik**



Objektnummer: 5586

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2005
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m²
Nutzfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	93,00 m²
Keller:	47,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	679.800,00 €
Kaufpreis / m²:	4.855,71 €
Betriebskosten:	254,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Grüner







Objektbeschreibung

Ankommen, durchatmen und zuhause fühlen – diese hochwertig renovierte Doppelhaushälfte vereint naturnahes Wohnen mit modernem Komfort. In einer ruhigen Siedlung nahe der Burg Liechtenstein gelegen, genießen Sie die Nähe zum Wienerwald mit zahlreichen Spazier-, Lauf- und Wanderwegen direkt vor der Haustüre.

Das 2005 errichtete und 2025 umfassend renovierte Haus bietet ca. **137,60 m² Nutzfläche**, davon ca. **90,97 m² Wohnnutzfläche** sowie ca. **46,63 m² Keller**. Vier zentral begehbare Zimmer, eine hochwertige **Dieter Knoll Einbauküche**, Vinylböden in Parkettoptik sowie zahlreiche moderne Ausstattungsmerkmale sorgen für ein stilvolles Wohngefühl.

Eine **Photovoltaikanlage**, **Klimaanlage mit Heizfunktion (2025)**, **Alarmanlage**, **Überwachungskameras**, eine **7-fach-Sicherheitstüre**, **Außenjalousien** und **Insektenschutzgitter** bieten hohen Wohnkomfort. Der laut Eigentümer ca. **93 m² große Garten** mit einer ca. **25 m² großen Terrasse** und **beheizbarem Pool** lädt zum Entspannen ein.

Ergänzt wird das Angebot durch einen vielseitig nutzbaren **Keller mit Sauna, Dusche und Werkstatt** sowie **zwei Carport-Stellplätze** und eine **versperrbare Fahrradbox**.

Highlights auf einen Blick

- ca. 90,97 m² Wohnnutzfläche
- ca. 46,63 m² Keller
- 4 zentral begehbare Zimmer
- 2025 umfassend renoviert
- Garten & Terrasse
- Hochwertige Dieter Knoll Einbauküche

- **Photovoltaikanlage**
- **Klimaanlage mit Heizfunktion (2025)**
- **Sauna mit Dusche**
- Werkstatt im Keller
- **Beheizbarer Pool**
- 2 Carport-Stellplätze (inkl. eigener PV Anlage für das Aufladen Ihres E-Autos)
- Alarmanlage
- Überwachungskameras
- 7-fach-Sicherheitstüre
- Außenjalousien
- Insektenschutzgitter
- Sehr guter und gepflegter Gesamtzustand

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne**

zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 679.800,-

2 x KFZ Stellplätze (Carport inkl. eigener PV Anlage für das Aufladen ihres E-Autos): jeweils EUR 20.000,- (Wallbox muss auf eigene Kosten angeschafft und installiert werden)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Gesamte monatliche Vorschreibung:

Die gesamte Vorschreibung pro Monat (Betriebskosten inkl. Rücklage & USt) beträgt derzeit ca. EUR 254,- / Monat (Stand Juli 2026).

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

René Grüner, MA

? Mobil.: [+43 670 60 80 582](tel:+436706080582)

? E-Mail: rg@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren

Kontakt Daten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <2.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap