

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



Objektnummer: 1587/65077

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,18 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	90,85 m ²
Keller:	4,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	933.400,00 €
Betriebskosten:	329,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

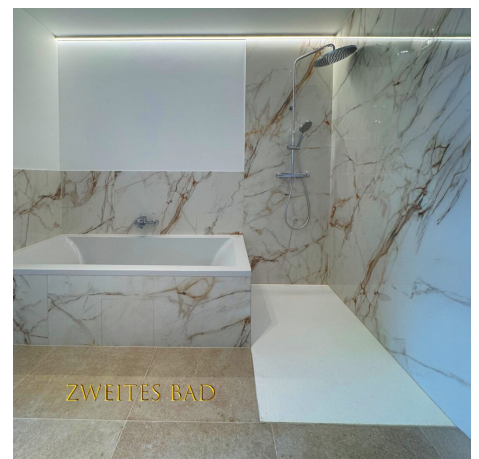
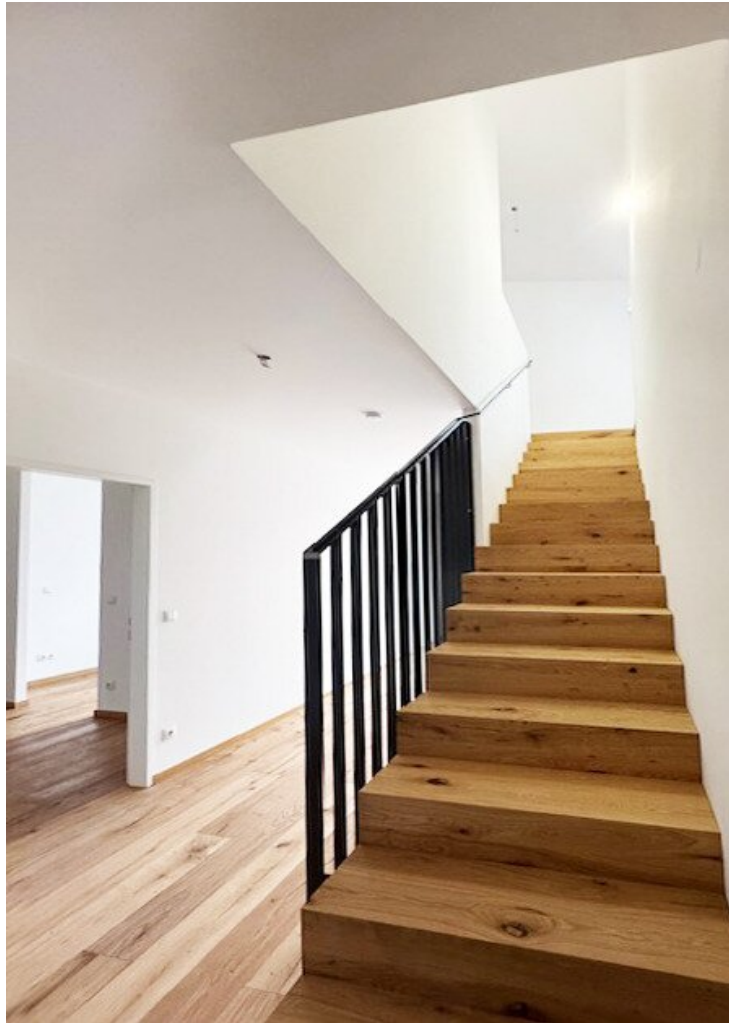
Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1





The floor plan shows a 100m² apartment with the following rooms and areas:

- Bad (Bathroom):** 6.78 m², featuring a bathtub, toilet, and sink.
- Schlafzimmer (Bedroom):** 15.92 m², containing a double bed and wardrobes.
- Abstellraum (Storage Room):** 3.00 m², located near the entrance.
- Wohnen/Küche (Living/Dining/Kitchen):** 40.48 m², the central living area with a sofa, dining table, and kitchen.
- Wintergarten (Sunroom):** 19.25 m², an enclosed outdoor space with seating and plants.
- Terrasse (Terrace):** 20.59 m², an outdoor area adjacent to the sunroom.
- Garten (Garden):** 90.85 m², a large green space surrounding the property.
- Fahrräder (Bicycles):** A designated area for bicycles near the entrance.

The plan also includes a scale bar (0 to 10m) and a north arrow.

Architectural floor plan of a 3-room apartment (3-Zimmer-Wohnung) with a total area of 47.17 m². The plan includes a living room (Wohnzimmer, 12.71 m²), a dining area (Esszimmer, 12.39 m²), a kitchen (Küche, 6.56 m²), a bathroom (Bad, 6.09 m²), and a large living area (Vorraum, 16.09 m²). The layout shows a central hallway with stairs leading up and down, and various rooms with furniture like beds, desks, and a bathtub.



4 MODERN LIVING
Maria Enzersdorf

Erd- und Obergeschoss	
Wohnfläche	133,18
Wintergarten	19,25
Terrasse	20,59
Garten	90,85
Keller ca.	3,05 m

www.4modernliving.at

Prospekthaltung ausgeschlossen. Gültigkeit des Natur-/Reisepassbild, Maßstab und die Fälschungssicherung, die Fälschungssicherung sowie der Klein- oder Kaufvertrag. Druckfehler vorbehalten.

Objektbeschreibung

Exklusive Neubau-Eigentumswohnungen mit Freiflächen

Die Oase in Maria Enzersdorf

Projektbeschreibung

Willkommen in „Die Oase“ in Maria Enzersdorf – einem exklusiven Neubauprojekt mit **26** 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 Dachgeschosswohnungen mit Dachterrassen und Weitblick

Grosszügige Maisonette Wohnungen mit Eigengarten

individuell geplante Grundrisse – jede Einheit ein Unikat

Kaufpreise ab: ca. € 293.300,-

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 Massivbauelement

Die Bauweise mit Holz- und Massivbauelementen sowie moderner Dämmung sorgt für niedrige Betriebskosten

und ein angenehmes Raumklima.

Tiefgaragenplatz: **29.000,- Euro**

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Telefon: +43699 11608706

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten !

Exklusive Neubau-Eigentumswohnungen mit Freiflächen

Die Oase in Maria Enzersdorf

Projektbeschreibung

Willkommen in „Die Oase“ in Maria Enzersdorf – einem exklusiven Neubauprojekt mit **26** 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 Massivbauelement

Die Bauweise mit Holz- und Massivbauelementen sowie moderner Dämmung sorgt für niedrige Betriebskosten

und ein angenehmes Raumklima.

Tiefgaragenplatz: **29.000,- Euro**

KAUFPREIS: € 933.400,-

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap