

**Exklusiver Dachgeschoss-Erstbezug mit traumhaften
Fernblick & Terrasse, Luftwärmepumpe,
Photovoltaikanlage, Aufzug**



Objektnummer: 1587/65084

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,17 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,35 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	859.900,00 €
Betriebskosten:	248,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

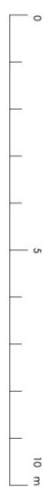
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien







GRUNDRISS TOP 20



LAGEPLAN



Top 20

4 MODERN LIVING
Maria Enzersdorf

HAUPTSTRASSE 51,
2344 MARIA ENZERSDORF

Dachgeschoss

Wohnfläche 99,17 m²
Terrasse 21,19 m²
Keller ca. 2,35 m²

www.4modernliving.at

Prospekthaltung ausgeschlossen. Gültig ist das Natur-/Rechtsmaß. Maßgeblich sind die Baubestimmung, die Baueingetragene sowie der Maß- 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 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: € 859.900,-

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