Ruhig wohnen, großzügig leben – mitten in Maria Enzersdorf



Objektnummer: 1751/306

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1950
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	218,00 m²
Nutzfläche:	253,00 m²
Lagerfläche:	28,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 101,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	949.000,00 €
Betriebskosten:	185,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

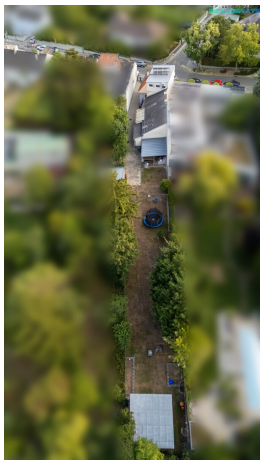
Ihr Ansprechpartner

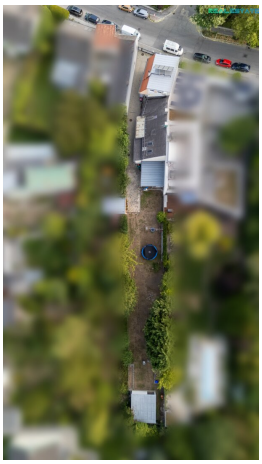


Sascha Kimayr

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG





















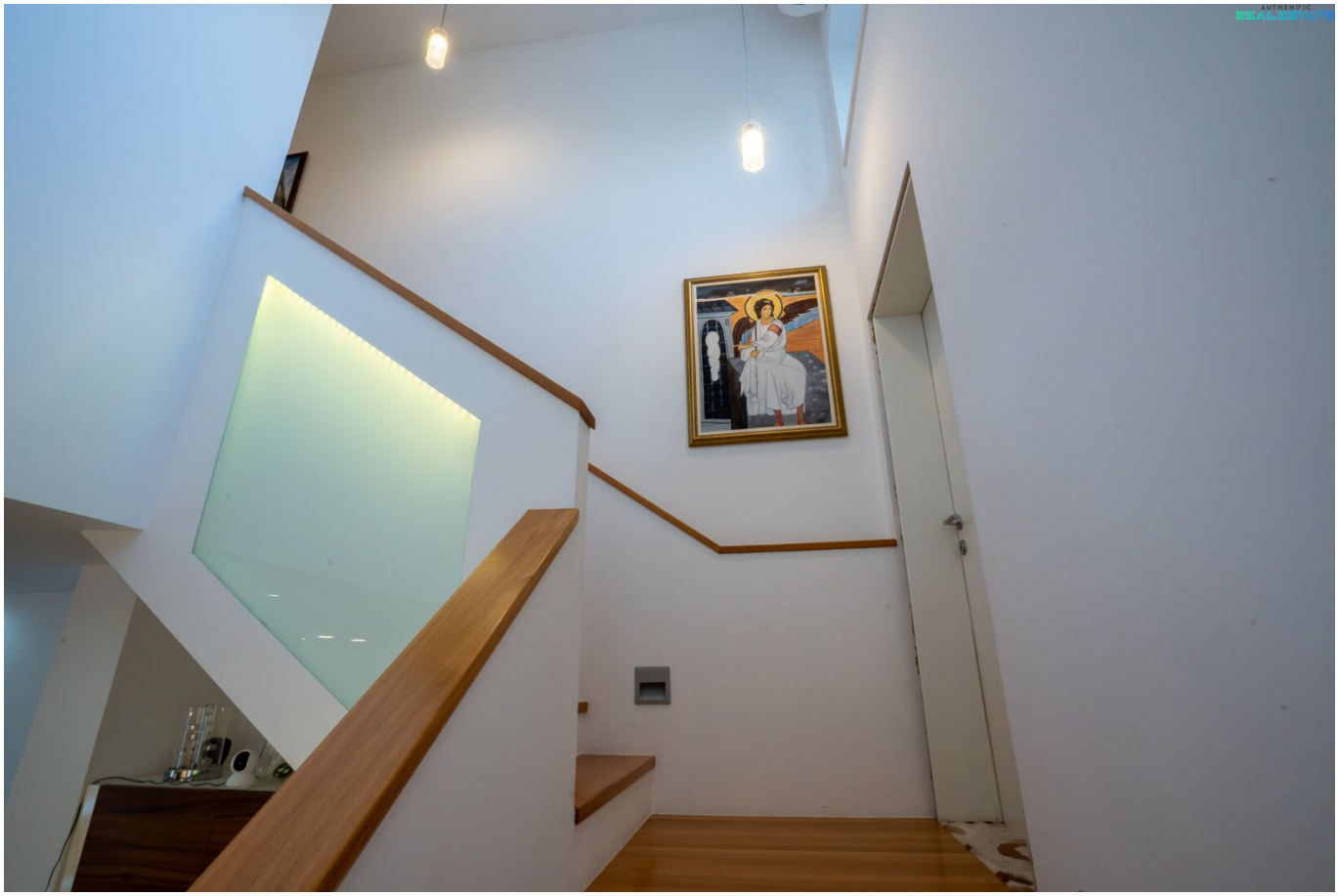















































2026

















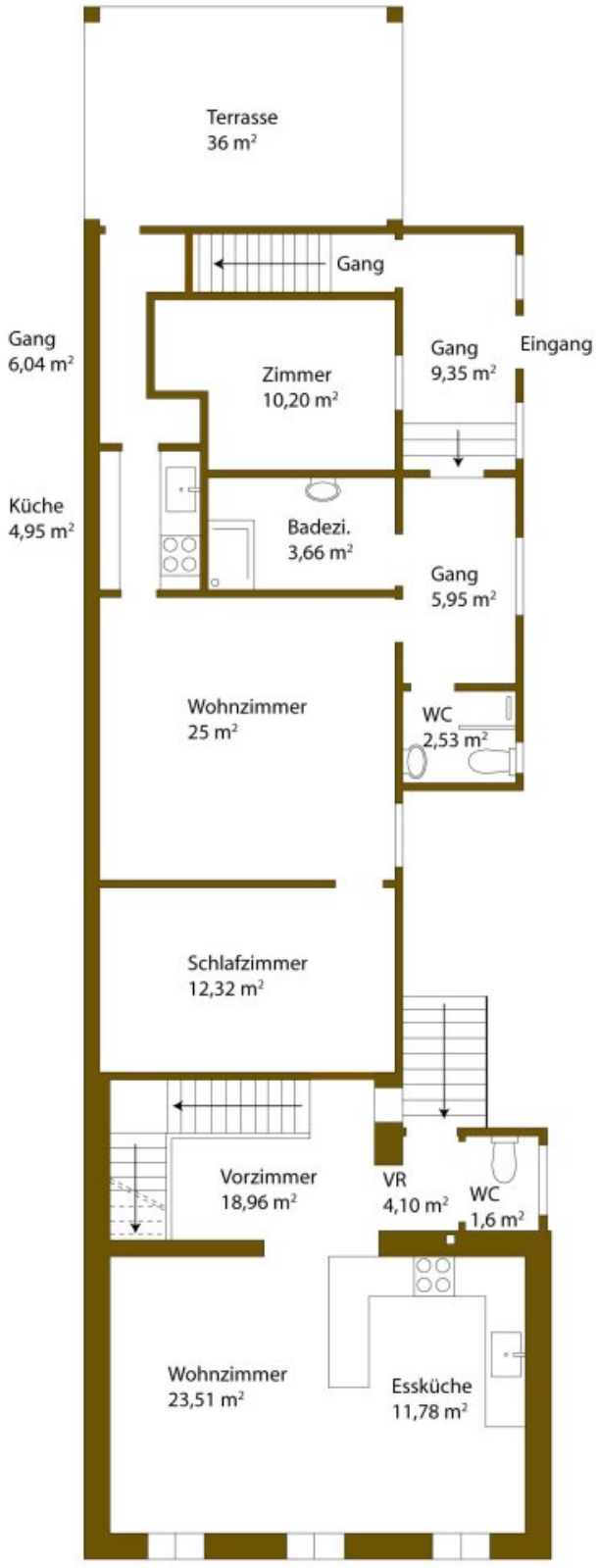






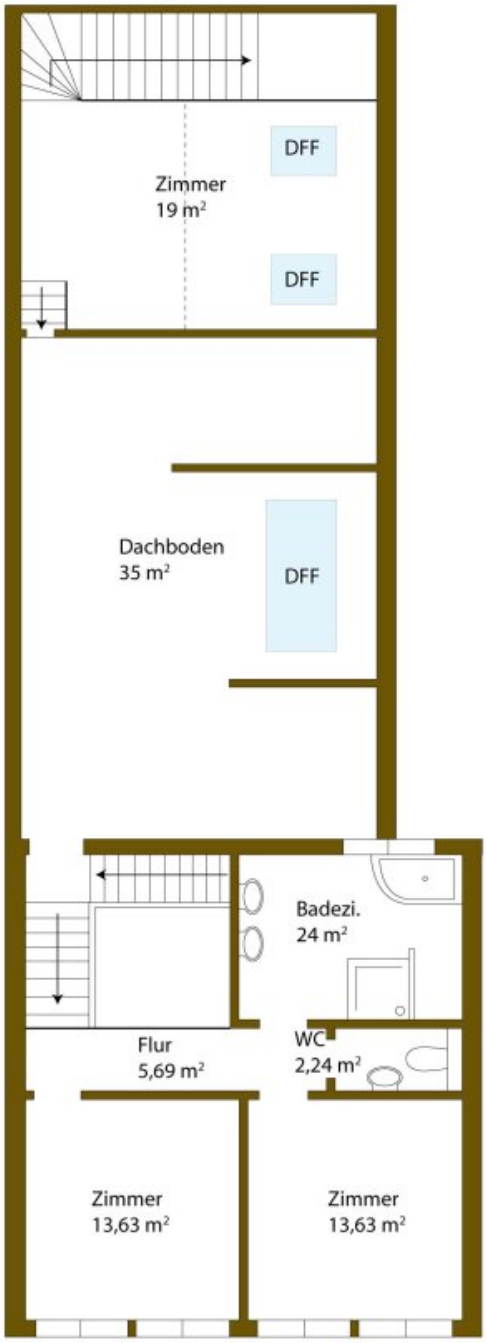
AUTHENTIC

REALESTATE



Wohnzimmer	25,00 m²
Wohnzimmer	23,51 m²
Schlafzimmer	12,32 m²
Vorzimmer	18,96 m²
Essküche	11,78 m²
Zimmer	10,20 m²
Badezi.	3,66 m²
Küche	4,95 m²
Gang	9,35 m²
Gang	5,95 m²
Gang	6,04 m²
WC	2,53 m²
WC	1,60 m²
VR	4,10 m²
Terrasse	36,00 m²
Gesamt	**175,95 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben



Dachboden	35,00 m²
Zimmer	19,00 m²
Zimmer	13,63 m²
Zimmer	13,63 m²
Badezi.	24,00 m²
Flur	5,69 m²
WC	2,24 m²
Gesamt	**113,19 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben

Objektbeschreibung

Die Hardfacts auf einen Blick

- **Kaufpreis:** € 949.000,-
- **Grundstück:** ca. 920 m²
- **Wohnfläche:** ca. 218 m²
- **Nutzfläche:** ca. 253 m²
- **7 Zimmer**
- **2 Bäder**
- **3 WCs**
- **Terrasse:** ca. 36 m²
- **Keller:** ca. 30 m²
- **zusätzliche Lagerfläche:** ca. 28 m²
- **großzügiger Garten**
- **Pellets-Zentralheizung**
- **Solarthermie zur Warmwasserbereitung**

- **Baujahr:** 1950
- **umfassender Um- bzw. Ausbau des Dachgeschosses bewilligt 2008**
- **Fertigstellungsanzeige:** 2016
- **HWB:** 101,1 kWh/m²a | Klasse D
- **fGEE:** 1,22 | Klasse C
- **Energieausweis gültig bis 08.05.2034**

Die Eckdaten, Flächen und Energiekennzahlen sind den vorliegenden Objektunterlagen bzw. dem Energieausweis entnommen.

Viel Platz – und vor allem viele Möglichkeiten

Mit rund 218 m² Wohnfläche, sieben Zimmern und einem Grundstück von rund 920 m² bietet diese Immobilie genau das, was heute nicht mehr selbstverständlich ist: **richtig viel Platz**.

Das Haus wurde ursprünglich 1950 errichtet und im Laufe der Jahre erweitert und adaptiert. Im Zuge des bewilligten Umbaus wurde unter anderem das Dachgeschoss aufgestockt und ausgebaut, der Küchenbereich vergrößert, das Badezimmer umgebaut und ein Stiegenhaus integriert. Für das damalige Bauvorhaben liegt eine baubehördliche Bewilligung aus 2008 vor; die Fertigstellung wurde 2016 angezeigt.

Die Raumaufteilung eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Großzügige Wohnbereiche, mehrere Schlafzimmer bzw. flexibel nutzbare Zimmer sowie zwei Bäder schaffen ausreichend Rückzugsmöglichkeiten – für eine größere Familie ebenso wie für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Besonders spannend ist der Grundriss auch für Käufer, die ein Haus mit **getrennten bzw. generationenübergreifenden Wohnbereichen** suchen. Die ursprünglichen Bauunterlagen führen das Objekt als Zweifamilienhaus.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bietet einen abwechslungsreichen Grundriss mit mehreren Wohn- und Schlafbereichen. Besonders angenehm ist der großzügige Wohnbereich in Kombination mit der Küche bzw. Essküche. Ergänzt wird die Ebene unter anderem durch Schlafzimmer, weitere Zimmer, Badezimmer, separate WCs sowie Vor- und Nebenräume.

Die vorhandene Raumstruktur macht das Haus flexibel: klassisches Familienwohnen, ein eigener Bereich für ältere Kinder oder Angehörige oder auch Homeoffice lassen sich hier gut miteinander verbinden. Der vorliegende Grundriss weist für diese Ebene inklusive Terrasse rund 175,95 m² aus.

Obergeschoss / Dachgeschoss

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich weitere Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer und ein separates WC. Zusätzlich steht Dachbodenfläche zur Verfügung. Gerade diese Ebene schafft jene Rückzugsmöglichkeiten, die bei einer größeren Familie Gold wert sind.

Der vorliegende Plan weist für das Ober- bzw. Dachgeschoss insgesamt rund 113,19 m² inklusive Dachbodenflächen aus.

Garten & Außenbereich

Ein echtes Argument für diese Immobilie ist das **ca. 920 m² große Grundstück**. Der Garten zieht sich großzügig hinter dem Gebäude entlang und bietet viel Raum für Kinder, Haustiere, Hochbeete, Spielbereiche oder einfach entspannte Stunden im eigenen Grün.

Dazu kommt eine Terrasse mit rund 36 m² – ausreichend Platz für einen großen Esstisch, Grill und gemütliche Sommerabende.

Das Grundstück ist laut aktuellem Grundbuch insgesamt 920 m² groß und setzt sich aus Bauflächen, Gebäudenebenflächen und Gartenflächen zusammen.

Heizung & Energie

Beheizt wird das Haus zentral über eine **Pelletsheizung**. Laut Energieausweis stammt der Heizkessel aus dem Jahr 2008. Zusätzlich ist eine Solarthermieanlage mit rund 12 m² Kollektorfläche zur Unterstützung der Warmwasserbereitung vorhanden.

Der aktuelle Energieausweis weist einen HWB von **101,1 kWh/m²a (Klasse D)** sowie einen fGEE von **1,22 (Klasse C)** aus und ist bis Mai 2034 gültig.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnlage kombiniert Ruhe mit kurzen Wegen. Ein Supermarkt liegt laut den vorliegenden Standortdaten nur rund 150 Meter entfernt, eine Bushaltestelle rund 125 Meter. Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar.

Auch das Freizeitangebot passt: Maria Enzersdorf verfügt über einen hohen Grünflächenanteil, Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Umgebung und auch Mödling ist rasch erreichbar. Damit bekommt man hier eine angenehme Mischung aus gewachsener Wohnlage, guter Infrastruktur und Nähe zu Grünräumen.

Unser Fazit

Ein Haus für Menschen, die Platz brauchen – und diesen auch wirklich nutzen möchten.

Rund 218 m² Wohnfläche, sieben Zimmer, ein großes Grundstück und eine flexible Raumaufteilung machen die Immobilie besonders für Familien und generationenübergreifendes Wohnen interessant. Dazu kommen die ruhige Lage und eine Infrastruktur, bei der viele Wege des täglichen Lebens angenehm kurz bleiben.

Kein überinszeniertes Designobjekt, sondern ein **großzügiges Zuhause mit Substanz, Platz und Möglichkeiten**, das seinen neuen Eigentümern viel Raum für die eigene Zukunft bietet.

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap