

**NEUER PREIS!!! - TOPLAGE MIT BLICK ZUR BURG - EFH
mit GARAGE kürzlich saniert - AUSBAUPOTENTIAL!**



Objektnummer: 960/75522

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1930
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	130,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 227,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Betriebskosten:	413,64 €
USt.:	41,36 €
Provisionsangabe:	

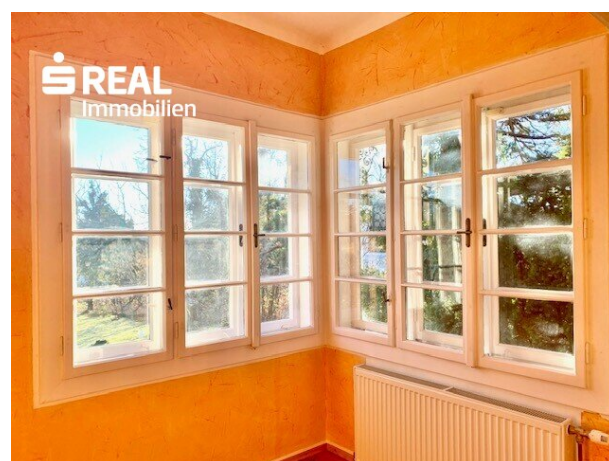
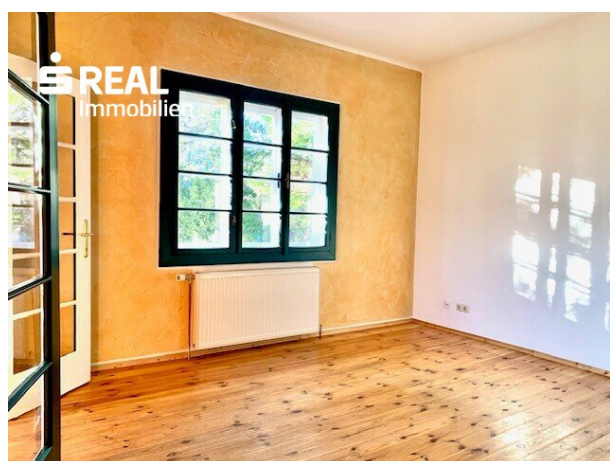
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



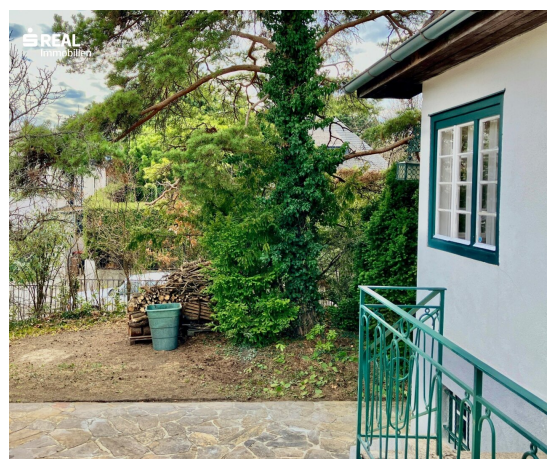
DI (FH) Andreas Kolar

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60



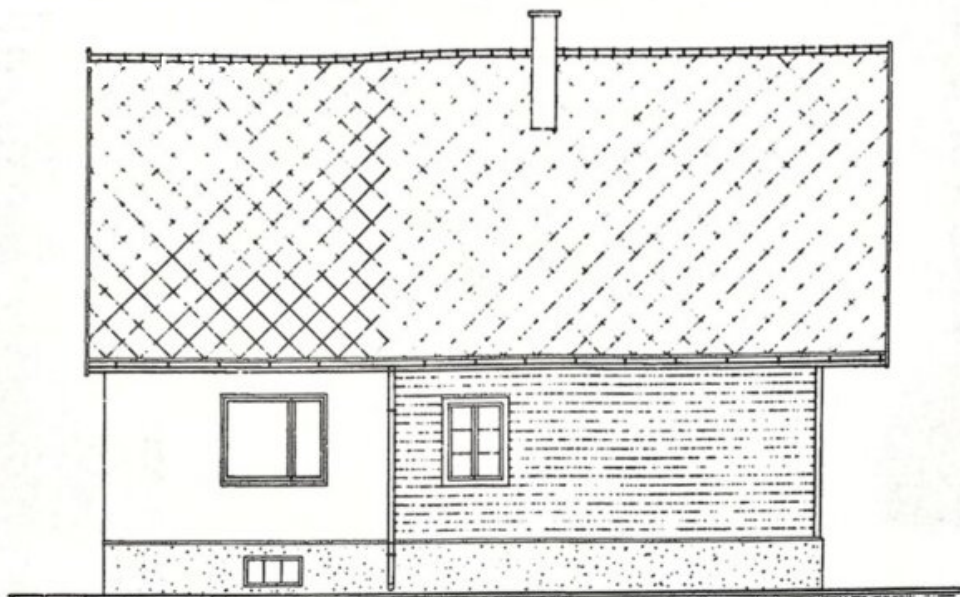




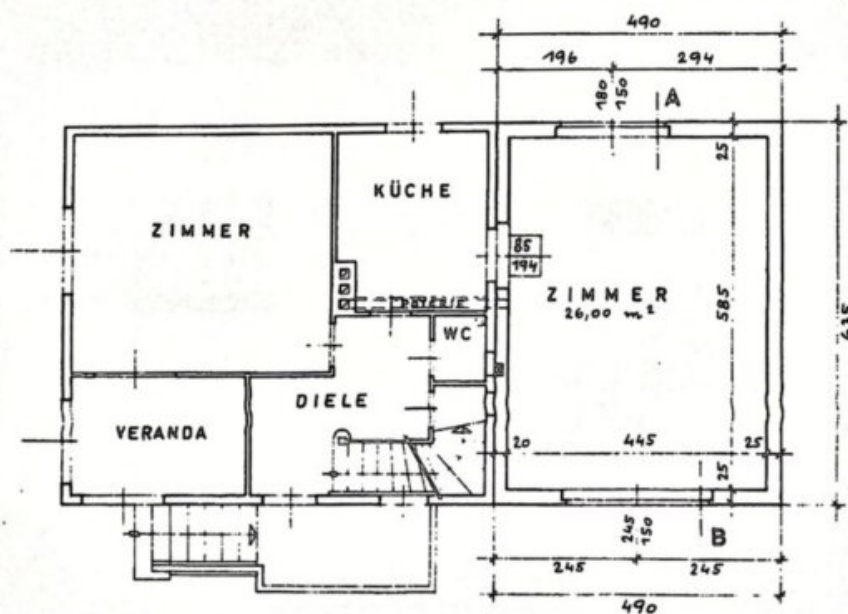




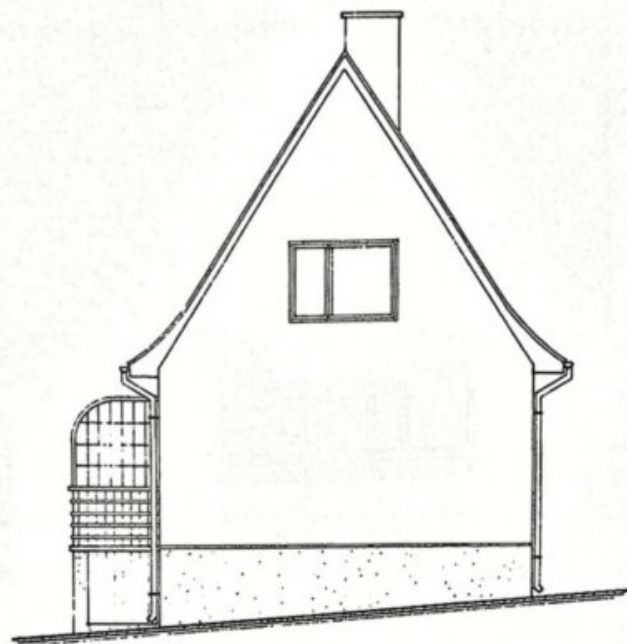




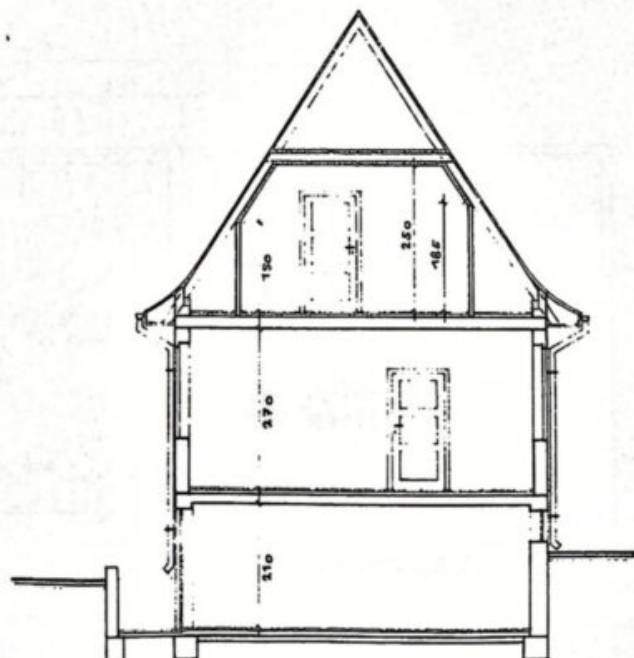
WESTANSICHT



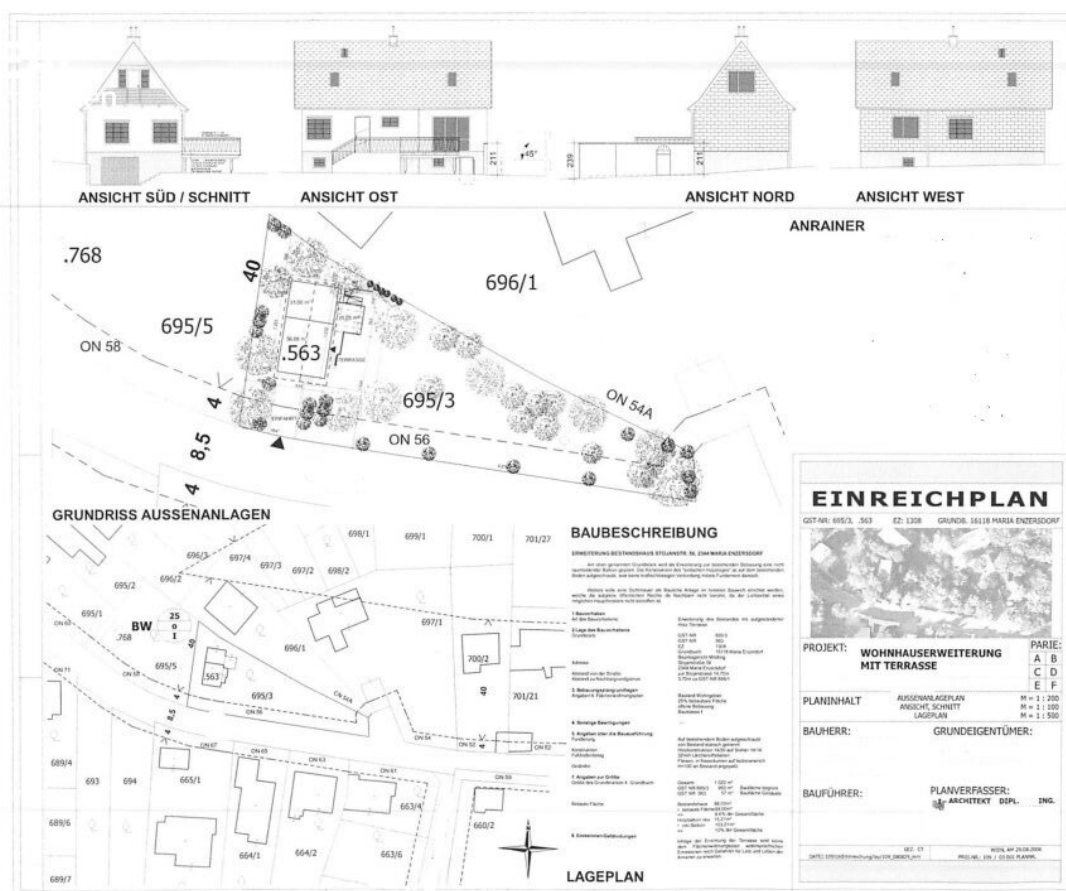
ERDGESCHOSS

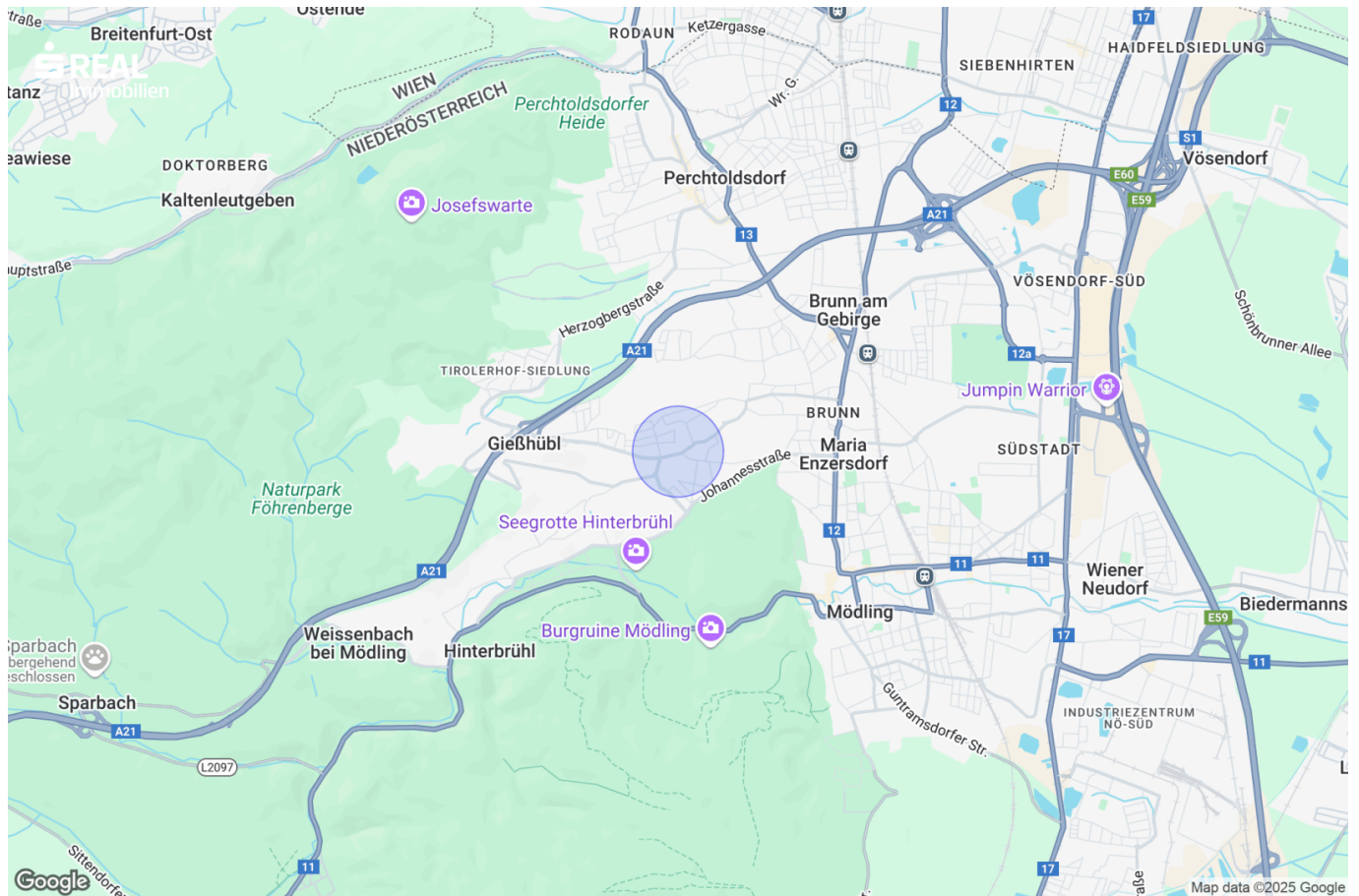


NORDANSICHT



SCHNITT A - B





Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Lassen Sie sich diesen Blick nicht entgehen! - Jetzt kaufen - günstiger wird es nicht mehr!

Wo schafft man es direkt bei Wien eine mittelalterliche Burg im Blick zu haben - nur in Maria Enzersdorf!

Zum Verkauf steht ein etwa 1020 m² großes Grundstück bestehend aus zwei Parzellen mit einem um etwa **1930 errichteten Landhaus** mit verträumtem Garten in traumhafter Aussichtslage im süd-westlich von Wien gelegenen Weinbauort Maria Enzersdorf.

Das Haus wurde im Jahr **2007 und 2025 umfassend saniert** und bietet Wohn- und Wirtschaftsräume auf 3 Geschoßen sowie eine schöne, Richtung Osten ausgerichtete, neu errichtete Terrasse. Im KG befindet sich auch eine kleine Garage.

Von der Terrasse und vom Garten mit **eigenem Brunnen** aus hat man einen schönen, unverbaubaren Blick auf die **Burg Liechtenstein**.

Das Haus und Grundstück bieten entsprechendes Ausbaupotential. Der Abgeber stellt unter anderem auf Wunsch auch eine Neubaustudie und Pläne für die Möglichkeit ein 2. Haus am Grundstück zu errichten zur Verfügung. Es besteht eine Verbaubarkeit von **25%**.

Der am Grundstück befindliche Brunnen kann laut Rücksprache mit der Baubehörde auch verschlossen bzw. überbaut werden.

Raumaufteilung

EG: Diele, Veranda, begehbare Garderobe, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Toilette.

OG: Schlafzimmer mit Balkon, Arbeitszimmer, Bad mit WC

KG: Kellerstüberl, Lagerraum, Waschküche, Garage

Ausstattung

- 2-fach Isolierglas-Fenster und Terrassentüre im Wohnzimmer. Roto Dachflächenfenster.

- Küchenzeile inklusive diverser Geräte sowie Gasherd.
- Gastherme für Heizung und Warmwasseraufbereitung über Raumthermostat regelbar.
- Telekabelanschluss, moderne Elektroanlage
- Holzterrasse mit Blick zur Burg Liechtenstein
- Zugangswege Terrassen und Stiegen mit schönem Naturstein.
- Bewässerungssystem gespeist aus eigenem Brunnen!

Garage/ Stellplatz

Das Objekt verfügt über einen Garagenstellplatz (nicht SUV geeignet), sowie einen Autoabstellplatz vor der Garage. Es kann gegebenenfalls auch eine neue Einfahrt und (Doppel-)Garage am anderen Ende des Grundstücks errichtet werden (die genehmigte Einfahrtsbreite beträgt 6 Meter)

Garten

Der Garten wurde mit sehr schön angelegten und bepflanzten Grünflächen mit automatischer Bewässerungsanlage und Beleuchtung versehen. Es befinden sich diverse Obstbäume am Grundstück.

Lage

Die Lage der Immobilie könnte nicht besser sein. In absoluter Grünruhelage in einer ruhigen Strasse mit herrlichem Blick auf die im Jahre 1130 errichtete Burg Liechtenstein gelegen, bietet die Liegenschaft neben ausgedehnten Wanderwegen auf denen man die zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten des Fürsten von Liechtenstein - Burg und Schloss Liechtenstein, Husaren-Tempel, Schwarzer Turm, Ruine am Rauchkogel, Burg Mödling - entdecken kann, fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Mit dem Auto erreicht man in 1 Minute die Hinterbrühl, in 3 Minuten die Altstadt von Mödling

sowie diverse Nahversorgungsmöglichkeiten und in 5-6 Minuten den Bahnhof Mödling. In etwa 5 Gehminuten erreicht man auch eine Busstation der Linie 11 nach Mödling. Die A21, A1 und die SCS sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Auf ein persönliches und wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.