# 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


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien




REAL
Immobilien

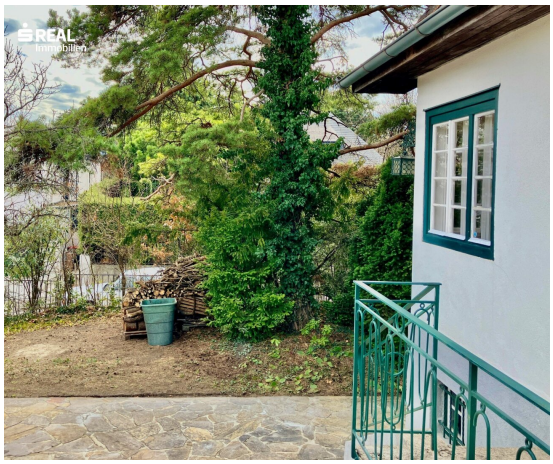

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

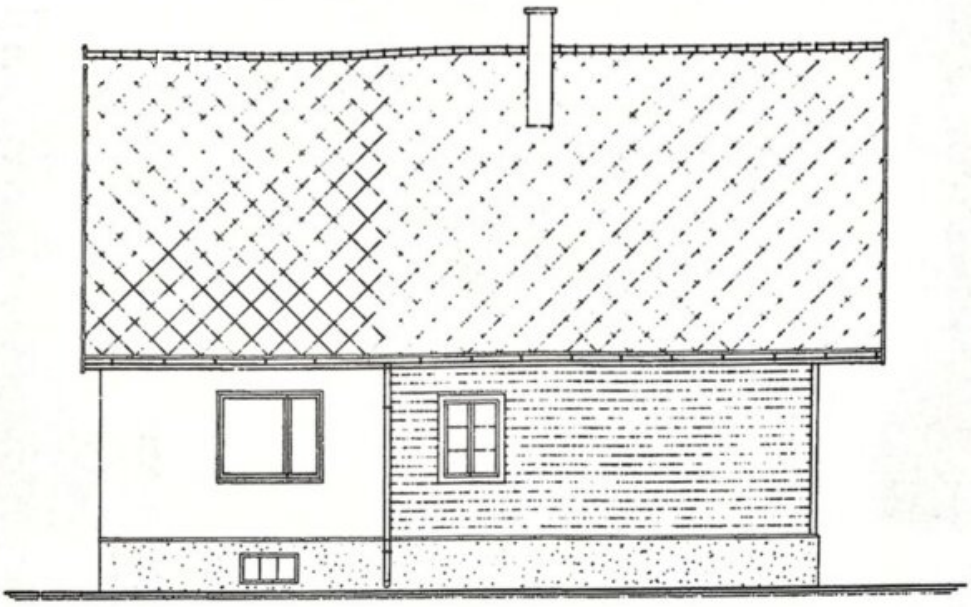

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

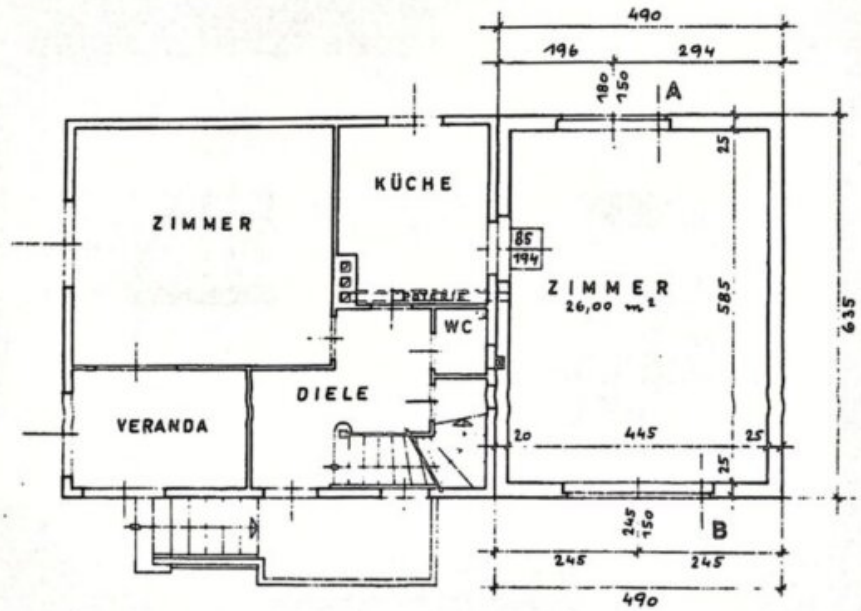

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

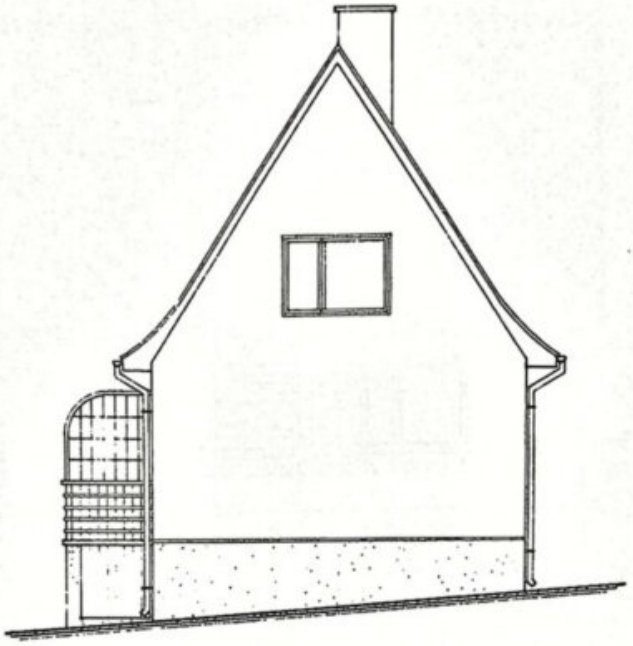

REAL
Immobilien



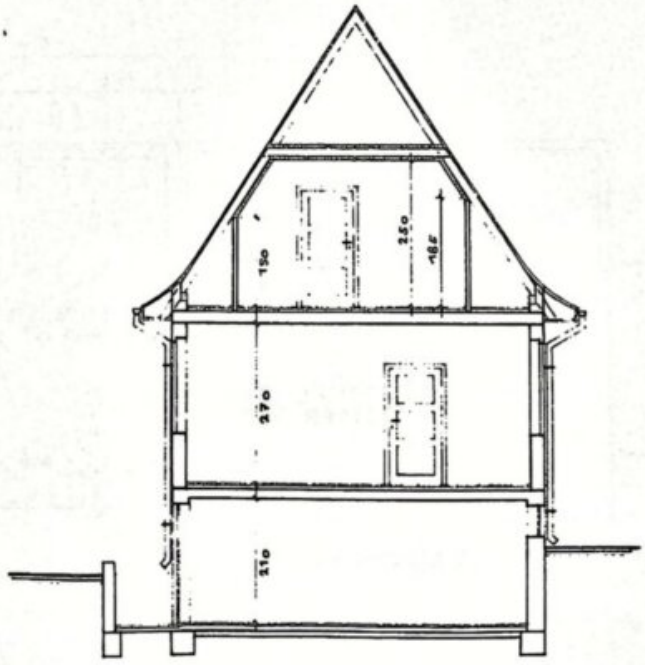
WESTANSICHT



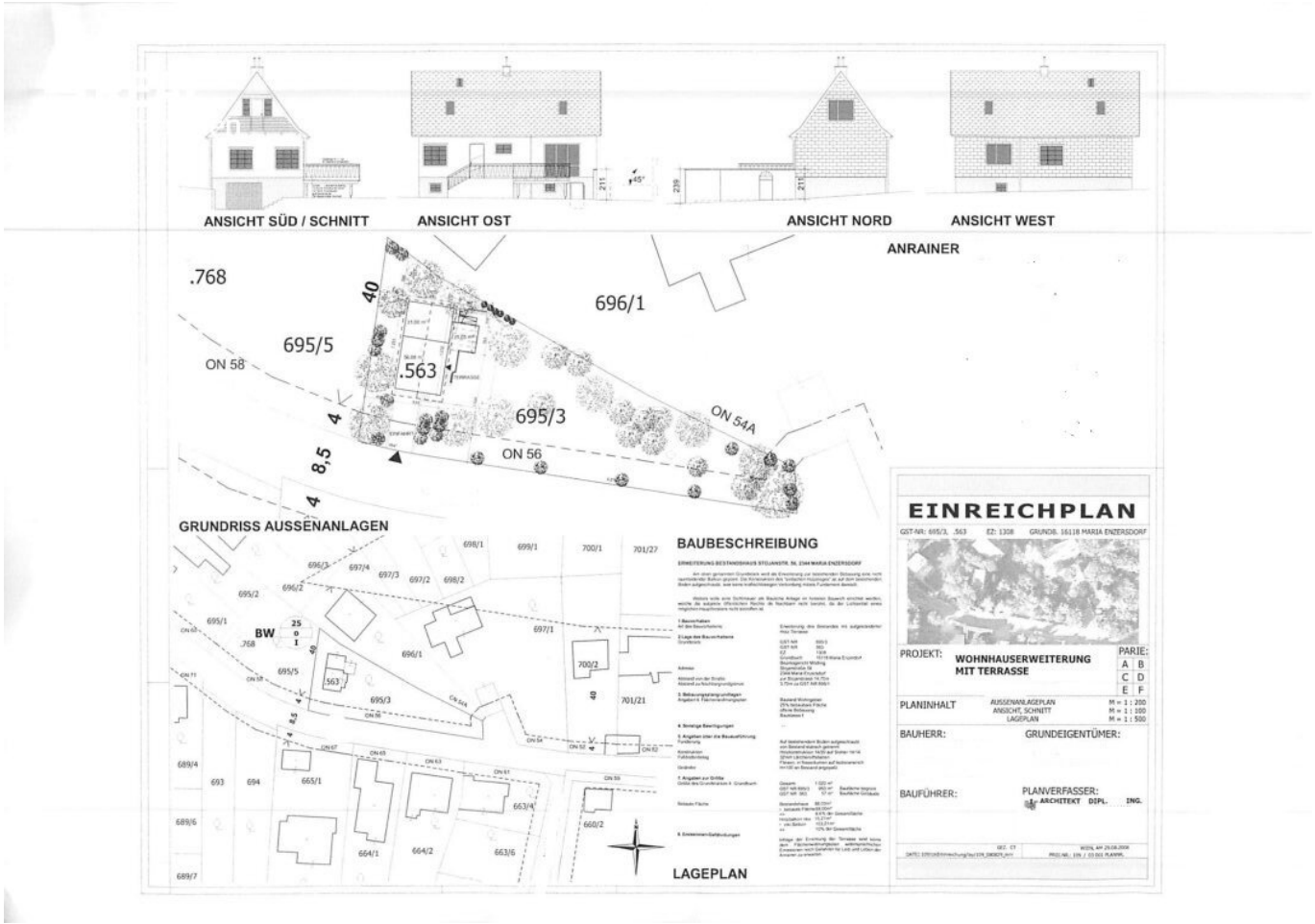

ERDGESCHOSS

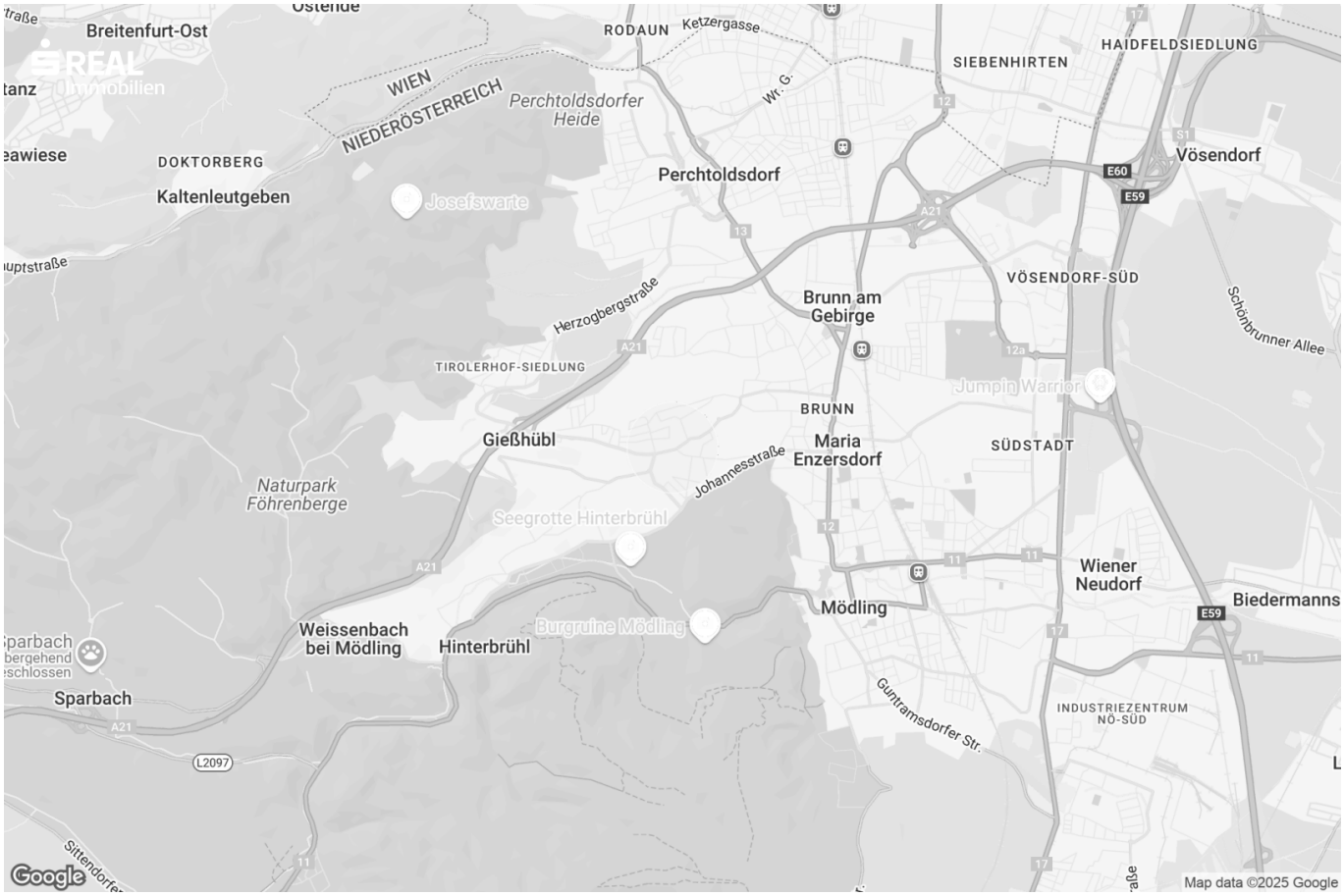


NORDANSICHT




SCHNITT A – B


ANSICHT SÜD / SCHNITT
ANSICHT OST
ANSICHT NORD
ANSICHT WEST
ANRAINER
.768
696/1
695/5
ON 58
.563
695/3
ON 54A
ON 56
40
4
8,5
4
GRUNDRISS AUSSENANLAGEN
BAUBESCHREIBUNG
LAGEPLAN
EINREICHPLAN
PROJEKT:
WOHNHAUSERWEITERUNG
MIT TERRASSE
PARIE:
A B
C D
E F
PLANINHALT
AUSSENANLAGEPLAN
ANSICHT, SCHNITT
LAGEPLAN
M = 1 : 200
M = 1 : 100
M = 1 : 500
BAUHERR:
GRUNDEIGENTÜMER:
BAUFÜHRER:
PLANVERFASSER:
ARCHITEKT DIPL. ING.


Breitenfurt-Ost
RODAUN
Ketzergasse
SIEBENHIRTEN
HAIDFELDSIEDLUNG
WIEN
NIEDERÖSTERREICH
Perchtoldsdorfer Heide
DOKTORBERG
Kaltenleutgeben
Josefswarte
Perchtoldsdorf
Vösendorf
E60
E59
A21
VÖSENDORF-SÜD
Herzogbergstraße
Brunn am Gebirge
Schönbrunner Allee
TIROLERHOF-SIEDLUNG
Jumping Warrior
BRUNN
Gießhübl
Maria Enzersdorf
SÜDSTADT
Johannesstraße
Naturpark Föhrenberge
Seegrotte Hinterbrühl
Wiener Neudorf
Mödling
Biedermanns
Burgruine Mödling
Weissenbach bei Mödling
Hinterbrühl
Sparbach
Guntramsdorfer Str.
INDUSTRIEZENTRUM NÖ-SÜD
L2097
Google
Map data ©2025 Google

# 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 weiter 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.