Original 6-Zi. Einfamilienhaus in Maria Enzersdorf mit Garten, Garage & 2 Terrassen!



Objektnummer: 2500022031

Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	315,00 m²
Nutzfläche:	393,09 m²
Gesamtfläche:	393,09 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	754,00 m²
Keller:	136,24 m²
Heizwärmebedarf:	B 59,03 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,52
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Vavro

Anker Immobilien Ges. m.b.H.
Mosergasse 5
1090 Wien

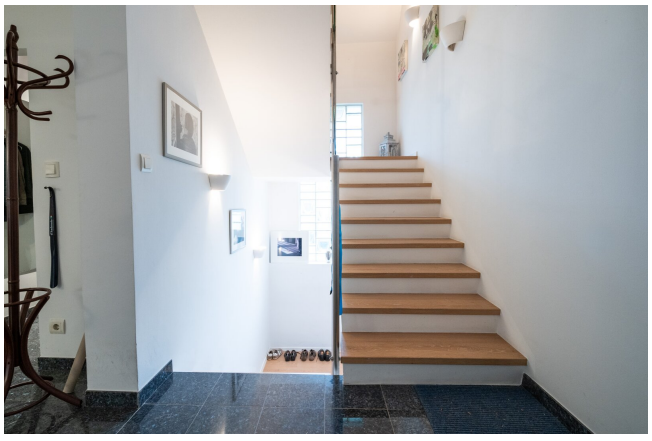
T 06649241692































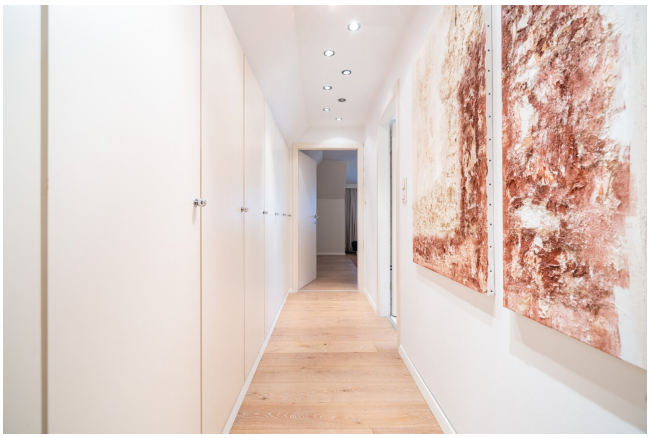



















ALLURE
CHANEL





















Objektbeschreibung

ORIGINAL EXKLUSIVE VILLA IN MARIA ENZERSDORF

Großzügiges Wohnen – mit Wintergarten, Pool und privatem Wellnessbereich

Ein Zuhause, das Raum für besondere Lebensmomente schafft.

In einer der begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa in Maria Enzersdorf als Refugium für Menschen mit gehobenen Ansprüchen. Auf einem rund **935 m² großen Grundstück** vereint die Liegenschaft großzügiges Wohnen, ein durchdachtes Raumkonzept und attraktive Rückzugsbereiche zu einem harmonischen Gesamterlebnis.

Mit rund **315 m² Wohnfläche** und einer großzügigen Wohn- und Nutzfläche von ca. 393 m² eröffnet sich ein vielseitiges Wohnambiente, das Komfort, Licht und Privatsphäre auf angenehme Weise verbindet.

Großzügige Fensterflächen, ein herrlicher Wintergarten und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereichen prägen den Charakter dieses Hauses. Hier wird Wohnen nicht nur als Alltag verstanden, sondern als Ausdruck eines besonderen Lebensstils.

WOHNEN MIT ATMOSPHÄRE UND GROSSZÜGIGKEIT

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Villa. Ein stilvoller offener Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre und schafft einen besonderen Rahmen für entspannte Stunden ebenso wie für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum auf elegante Weise. Großzügige Verglasungen holen das Grün des Gartens ins Haus und schaffen zu jeder Jahreszeit eine lichtdurchflutete Verbindung zur Natur.

Der Essbereich bietet den idealen Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten, festliche Anlässe und lange Abende in angenehmer Gesellschaft. Die hochwertig ausgestattete, voll eingerichtete Küche überzeugt durch ihre funktionale Gestaltung und fügt sich harmonisch in das großzügige Wohnkonzept ein.

RÜCKZUGSORTE MIT VIELSEITIGEN MÖGLICHKEITEN

Mit insgesamt 6,5 Zimmern bietet die Villa Raum für individuelle Wohnbedürfnisse. Ob als private Schlafbereiche, stilvolle Gästezimmer, Kinderzimmer oder repräsentatives Homeoffice – die vorhandene Raumstruktur eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer präsentiert sich als komfortabler Rückzugsort mit gehobener Ausstattung. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Wirtschafts- und Nebenräume, die den Wohnkomfort im Alltag abrunden.

PRIVATER WELLNESSGENUSS UND SOMMERLICHE LEICHTIGKEIT

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der private Außenbereich, der Erholung und Lebensqualität auf besondere Weise verbindet.

Der südwestlich ausgerichtete Poolbereich lädt an warmen Tagen zum Erfrischen und Entspannen ein. Sonnige Terrassenflächen, der Blick ins Grüne und die weitgehend uneinsehbaren Gartenbereiche schaffen ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Für entspannte Stunden unabhängig von der Jahreszeit sorgt der eigene Saunabereich mit direktem Terrassenzugang. Der Wintergarten ergänzt dieses besondere Wohngefühl und bietet einen geschützten Platz, um die Atmosphäre des Gartens auch in den kühleren Monaten zu genießen.

Ob ein ruhiger Morgen auf der Terrasse, ein entspannter Nachmittag am Pool oder ein geselliger Abend im Freien – hier entstehen Freiräume, die den Alltag bereichern.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Exklusive Villa in begehrter Wohnlage von Maria Enzersdorf
- Alleineigentum
- Ca. 935 m² Grundstücksfläche

- Ca. 315 m² Wohnfläche
- Ca. 393 m² Wohn- und Nutzfläche
- 6,5 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin
- Herrlicher, lichtdurchfluteter Wintergarten
- Hochwertig ausgestattete Einbauküche inklusive Geräten
- Badezimmer mit gehobener Ausstattung
- Privater Poolbereich in südwestlicher Ausrichtung
- Eigener Saunabereich mit Zugang zur Terrasse
- Sonnige Terrassen und weitgehend uneinsehbare Gartenbereiche
- Garage sowie zusätzliche Wirtschafts- und Nebenräume
- Absolute Ruhelage mit hohem Maß an Privatsphäre
- Sehr guter Gesamtzustand
- Teilmöbliert und sofort beziehbar

MARIA ENZERSDORF – WOHNQUALITÄT IN BEGEHRTER LAGE

Maria Enzersdorf steht für eine attraktive Verbindung aus naturnahem Wohnen, gehobenem Wohnumfeld und der Nähe zur Wiener Metropolregion. Die ruhige, sonnige Lage dieser Villa unterstreicht den besonderen Charakter der Liegenschaft und bietet einen idealen Rahmen für Menschen, die Wert auf Wohnqualität, Rückzug und ein großzügiges Zuhause legen.

Kaufpreis: € 1.400.000,–

Objektnummer: 35

Objektart: Einfamilienhaus / Villa

Grundstück: ca. 935 m²

Wohnfläche: ca. 315 m²

Wohn- und Nutzfläche: ca. 393 m²

Zimmer: 6,5

Eigentumsform: Alleineigentum

Zustand: Sehr gut

Beziehbarkeit: Soforttel:

Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Herr Martin Vavro unter der Tel.Nr.: +43 6649241692

Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass **Herr Martin Vavro unter der Tel.Nr.: +43 6649241692 -** ***FA: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs-Beratungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <3.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap