

**ANKOMMEN. WOHLFÜHLEN. BLEIBEN. | TERRASSE |
PHOTOVOLTAIK | TOP-ANBINDUNG**



Objektnummer: 1609/457156

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,61
Kaufpreis:	437.761,00 €
Provisionsangabe:	

15.759,40 € inkl. 20% USt.

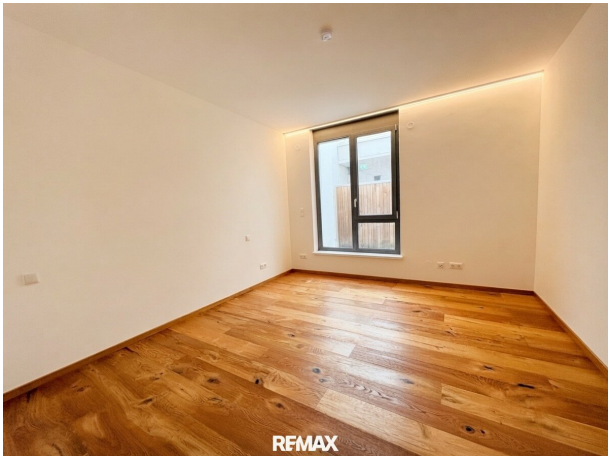
Ihr Ansprechpartner



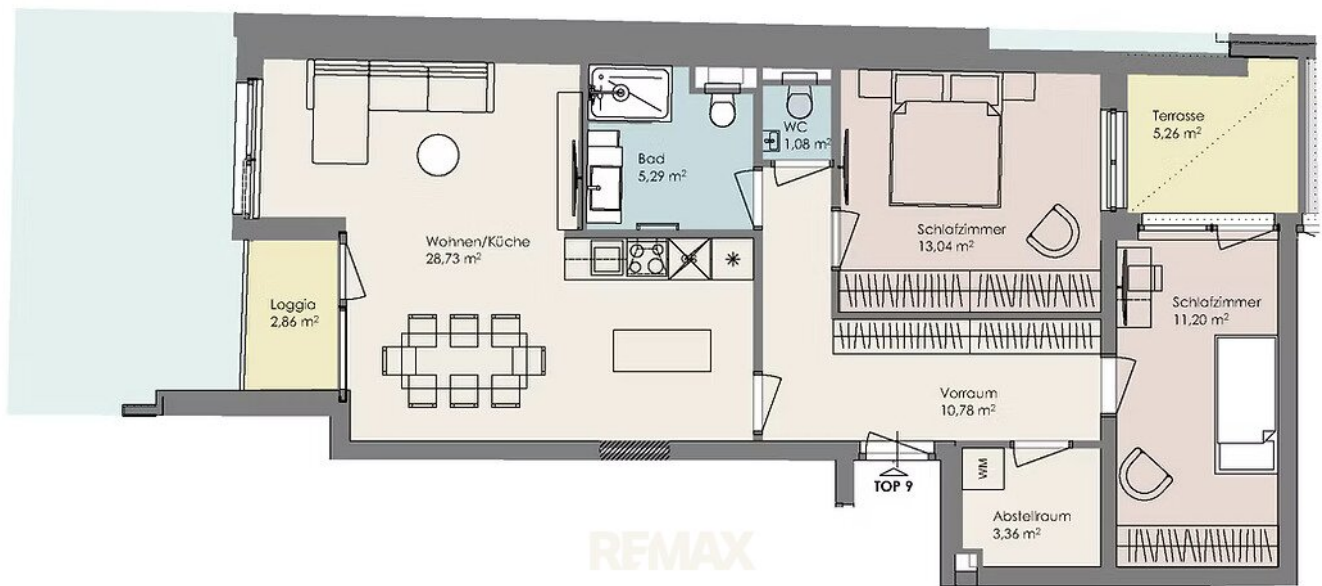
Philipp Kraus

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +436605012321







Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Neubauwohnung verbindet modernes Design, einen durchdachten Grundriss und hochwertige Ausstattung mit einem **energieeffizienten A++ Gebäudekonzept**.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft Raum zum Kochen, Entspannen und Zusammensein. Zwei weitere Zimmer bieten maximale Flexibilität als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Terrasse und Loggia erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen Ihren persönlichen Rückzugsort.

RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnung überzeugt mit einer optimal durchdachten Raumaufteilung auf **73,48 m² Wohnfläche**:

- **Wohn- und Essbereich:** Großzügiger Lebensmittelpunkt mit Platz für eine moderne Küche und einen gemütlichen Essbereich
- **Schlafzimmer:** Heller Rückzugsort mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschränke
- **Zimmer 2:** Ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
- **Badezimmer:** Modern gestaltet mit hochwertiger Sanitärausstattung
- **Vorraum:** Praktischer Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe
- **Loggia:** ca. 2,86 m²
- **Terrasse:** ca. 5,26 m²

HIGHLIGHTS

- ca. **73,48 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **Terrasse + Loggia**

- **Photovoltaikanlage**
- moderne **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Energieeffizienz A++**
- 3-fach verglaste Aluminiumfenster
- hochwertiges Eichenparkett
- hochwertige Sanitärausstattung
- Glasfaser
- E-Mobilität vorbereitet
- barrierefreier Zugang

BESTLAGE VOR DEN TOREN WIENS

Maria Enzersdorf bietet eine Kombination, die nur wenige Wohnlagen schaffen: **Wien in unmittelbarer Nähe und Natur praktisch vor der Haustüre.**

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung. Mödling und die SCS sind schnell erreichbar, während Wienerwald, Weinberge und zahlreiche Naherholungsgebiete für echte Lebensqualität sorgen.

Stadt, Natur und hervorragende Infrastruktur – ohne Kompromisse.

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