

Wohnen auf zwei Ebenen – Großzügige Maisonette mit Garten, Terrasse und Tiefgarage in Klein-Engersdorf



Objektnummer: 2439/72

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Klein-Engersdorf
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,56 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	41,28 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	697.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien















Objektbeschreibung

Diese großzügige Maisonette-Wohnung in ruhiger Wohnlage von Klein-Engersdorf vereint das Raumgefühl eines Einfamilienhauses mit den Vorzügen einer modernen Wohnung.

Auf rund **137 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit drei Schlafzimmern, einer großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnküche sowie zahlreichen Annehmlichkeiten, die den Wohnalltag besonders komfortabel gestalten.

Ein weiteres Highlight ist der private Außenbereich mit **Terrasse und Garten auf insgesamt rund 55 m²** – ideal für entspannte Sommerabende, gemütliche Grillfeiern oder einfach zum Abschalten im Grünen.

Das erwartet Sie

1. Wohnebene – Offen, hell und großzügig

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige, offene Wohnküche. Durch die großen Fensterflächen entsteht eine helle und freundliche Wohnatmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

Hier finden sowohl eine gemütliche Wohnlandschaft als auch ein großzügiger Essbereich ausreichend Platz. Die offene Gestaltung verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem harmonischen Mittelpunkt des Familienlebens.

Von der Wohnküche gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den privaten Garten. Mit insgesamt rund **55 m² Außenfläche** bietet dieser Bereich ausreichend Platz für gemütliche Sommerabende, gemeinsame Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden im Grünen.

Ein separates WC ergänzt diese Wohnebene.

2. Wohnebene – Rückzugsort für die ganze Familie

Über die innenliegende Treppe gelangen Sie in die zweite Wohnebene, die ganz im Zeichen von Ruhe und Privatsphäre steht.

Hier befinden sich **drei Schlafzimmer**, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen.

Ein zusätzlicher **begehbbarer Schrankraum** bietet praktischen Stauraum und sorgt für eine aufgeräumte Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne, einer separaten Dusche und einem Doppelwaschbecken** ausgestattet. Damit bietet es ausreichend Platz und Komfort für den Familienalltag.

Ein weiteres separates WC sowie ein praktischer Abstellraum vervollständigen das Raumangebot.

Komfort & Ausstattung

Auch hinsichtlich der Ausstattung überzeugt diese Immobilie.

Die **Fußbodenheizung** sorgt für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung in den Wohnräumen.

An warmen Sommertagen bietet die vorhandene **Klimaanlage** zusätzlichen Komfort und sorgt für angenehme Raumtemperaturen.

Ein eigener Keller schafft zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Besonders praktisch ist der **direkte Zugang zur Tiefgarage über den eigenen Keller**, wodurch Sie Ihr Fahrzeug bequem und wettergeschützt erreichen können.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Angebot enthalten. Ein zweiter Stellplatz kann optional um **30.000 €** erworben werden. Eine E-Lademöglichkeit ist ebenfalls vorhanden.

Lage & Infrastruktur – Ruhiges Wohnen vor den Toren Wiens

Die Wohnung befindet sich in **Klein-Engersdorf**, einem Ortsteil der Marktgemeinde Bisamberg im Bezirk Korneuburg.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Wohnlage aus. Weinberge, Grünflächen sowie zahlreiche Spazier- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Korneuburg und Wien.

Nahversorgung & Bildung

In den umliegenden Gemeinden Bisamberg und Korneuburg stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Dazu zählen Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Heurigenlokale, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Ein Kindergarten befindet sich direkt in Klein-Engersdorf. Weitere Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, darunter Volksschulen und weiterführende Schulen, befinden sich in Bisamberg und Korneuburg.

Das Einkaufszentrum G3 ist ebenso sehr schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Über die nahe gelegene Autobahn A22 sind sowohl Wien als auch die umliegenden Gemeinden bequem mit dem Auto erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist gegeben. Die **Regionalbuslinie 853** verbindet Klein-Engersdorf mit Bisamberg und Korneuburg.

Vom Bahnhof Korneuburg bestehen regelmäßige Schnellbahn- und Regionalzugverbindungen in Richtung Wien und Stockerau.

Damit eignet sich die Immobilie auch für Berufspendler, die ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Bundeshauptstadt verbinden möchten.

Fazit – Großzügiges Wohnen mit Garten und viel Komfort

Diese Maisonette-Wohnung bietet alles, was ein modernes Zuhause ausmacht: großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattungsmerkmale und einen privaten Außenbereich.

Rund 137 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche, Klimaanlage, Fußbodenheizung sowie Garten und Terrasse schaffen ideale Voraussetzungen für Familien und Paare mit gehobenen Platzansprüchen.

Der direkte Tiefgaragenzugang, die Möglichkeit eines zweiten Stellplatzes und die ruhige Lage vor den Toren Wiens runden das attraktive Gesamtpaket ab.

Eine Wohnung, die sich fast wie ein eigenes Haus anfühlt – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <8.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap