# "Skyline Residence " Exklusive Doppelhaushälfte mit Panorama-Dachterrasse




**Objektnummer: 4356/642**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2344 Maria Enzersdorf |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 117,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 266,19 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 100,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 40,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,64 |
| **Gesamtmiete** | 2.617,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.133,64 € |
| **Kaltmiete** | 2.270,00 € |
| **Betriebskosten:** | 136,36 € |
| **Heizkosten:** | 120,00 € |
| **USt.:** | 227,00 € |

**Infos zu Preis:**

Mieter sollte auch mindestens 1 BM zahlen, Vermieterin zahlt leider nicht mehr als 1 BM

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner






**Dipl.-Ing. Ljupka Za**

RealGoodLiving Rea
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 664 103 60 05
H +43 664 103 60 05

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.






© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


OHNINSPIRATION
ueller Einrichtungsvorschlag
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


HNINSPIRATION
ueller Einrichtungsvorschlag
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


KI-Visualisierung
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


HNINSPIRATION
ueller Einrichtungsvorschlag
Gästezimmer
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


WOHNINSPIRATION
Virtueller Einrichtungsvorschlag
Badezimmer
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


NINSPIRATION
ler Einrichtungsvorschlag
immer
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

# Objektbeschreibung

## READY TO LIVE – WOHNEN MIT WEITBLICK

### Moderne Doppelhaushälfte zur Miete | Dachterrasse mit Wien-Blick | Garten | Sofort beziehbar

**Raum für die Familie. Platz fürs Homeoffice. Und Wien im Blick.**

In **erhöhter, sonniger Lage am Ende einer Sackgasse** erwartet Sie eine moderne Doppelhaushälfte, die durchdachte Architektur mit hochwertiger Ausstattung und großzügigen Außenflächen verbindet. Ein Zuhause für Menschen, die ruhig wohnen und zugleich gut angebunden bleiben möchten – **mit der Autobahnauffahrt in der Nähe und kurzen Wegen Richtung Wien.**

**Sofort beziehbar und im Erstbezug:** Hier können Sie ohne lange Wartezeit Ihren neuen Lebensmittelpunkt gestalten.

## WOHNEN. ARBEITEN. GEMEINSAM LEBEN.

Der **offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück des Hauses. Die hochwertige Einbauküche mit großzügigem Küchenareal bietet Platz zum gemeinsamen Kochen und macht den Wohnbereich zum Treffpunkt für Familie und Freunde.

Das Raumangebot schafft Möglichkeiten für **Familienleben, persönliche Rückzugsbereiche und Arbeiten von zu Hause**. So finden gemeinsamer Alltag und konzentriertes Homeoffice unter einem Dach ihren Platz.

## DRAUSSEN ZU HAUSE – MIT BLICK BIS WIEN

Garten, Terrasse und Dachterrasse erweitern das Wohnen ins Freie und bieten unterschiedliche Lieblingsplätze: für das Frühstück an der frischen Luft, entspannte Stunden mit der Familie oder einen ruhigen Ausklang des Tages.

Das besondere Highlight ist die **großzügige Dachterrasse mit beeindruckendem Wien-Blick**. Die erhöhte Lage verleiht diesem Freiraum seinen besonderen Reiz – mit Weite, Sonne und Abstand vom Alltag.

## MODERNER KOMFORT – DURCHDACHT BIS INS DETAIL

- **Hochwertige Einbauküche** mit großzügigem Küchenbereich

- **Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung**
- **Energieeffiziente Bauweise**
- **Garten, Terrasse und großzügige Dachterrasse**
- **Stellplätze mit E-Lademöglichkeit inklusive**
- **Erstbezug – sofort beziehbar**

## DIE LAGE – RUHIG WOHNEN. SCHNELL UNTERWEGS.

Die Lage am **Ende einer Sackgasse** bietet ein ruhiges Wohnumfeld. Gleichzeitig sorgt die **Nähe zur Autobahnauffahrt** für eine praktische Anbindung nach Wien und in die umliegende Region.

Eine attraktive Kombination für alle, die **Ruhe und erhöhte Wohnlage** schätzen und beruflich wie privat mobil bleiben möchten.

## IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

? **Sofort einziehen** – hochwertiger Erstbezug

? **Platz für Familie und Homeoffice**

? **Sonnige, erhöhte Ruhelage am Ende einer Sackgasse**

? **Großzügige Dachterrasse mit Wien-Blick**

? **Eigener Garten und zusätzliche Terrasse**

? **Moderne Haustechnik und hochwertige Einbauküche**

? **Stellplätze inklusive E-Lademöglichkeit**

? **Autobahnauffahrt in der Nähe – gute Anbindung Richtung Wien**

## MEHR ALS VERMITTLUNG – IHR PERSÖNLICHES ZUSATZSERVICE

Als besonderes Service erhalten Sie eine **kostenfreie Interior- & Architektur-Erstberatung durch Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zanoni**. Gemeinsam betrachten wir, wie sich Einrichtung, Familienalltag und Homeoffice auf Ihre persönlichen Wohnbedürfnisse abstimmen lassen.

## PERSÖNLICH KENNENLERNEN

Erleben Sie die Räume, die Ruhe und den Ausblick bei einer **privaten Besichtigung**. Für Ihre Fragen und eine persönliche Terminvereinbarung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zanoni**

? **+43 664 103 6005**

**Hinweis zu den Bildern:** Die dargestellten Bilder dienen der Veranschaulichung und zeigen teilweise Home Staging bzw. KI-gestützte Visualisierungen. Möblierung und Dekoration sind nicht automatisch Bestandteil des Mietangebots; Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**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 <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Bank <1.500m
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