

**Jetzt zugreifen: kostenfreier Sonderwunsch nach Wahl!**



IMG\_8333

**Objektnummer: 141/77749**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	445.954,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# 1.1

**Haus 1  
Obergeschoß**



Vorraum	6,86 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,95 m <sup>2</sup>
Bad	5,16 m <sup>2</sup>
WC	1,20 m <sup>2</sup>
Wohnküche	17,13 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,99 m <sup>2</sup>
<b>TOP 1.1</b>	<b>79,74 m<sup>2</sup></b>
Balkon	14,30 m <sup>2</sup>
FR	2,13 m <sup>2</sup>

**TOP 1.1  
OG  
79,74 m<sup>2</sup>  
3-Zimmer**

Stand: Oktober 2024



„Nachhaltiges Wohnen am Fuße der Föhrenberge“

Hauptstraße 58, Maria Enzersdorf

Preis schlüsselfertig: € 445.954,00

Anlegerpreis: € 405.412,73



AR ... Abstellraum  
ER ... Einlagerungsraum  
GS ... Geschirrspüleranschluss  
WM ... Waschmaschinenanschluss



Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Pflanzen und dgl. dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Maßangaben beziehen sich auf Rohbaumaße, Putzstärken sind nicht berücksichtigt. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.

## Objektbeschreibung

**Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit! Beim Kauf dieser hochwertigen Wohnung erhalten Sie einen Sonderwunsch Ihrer Wahl im Wert von bis zu 5.000 € kostenfrei dazu.**

Ein exklusives Neubauprojekt entsteht in Maria Enzersdorf. Diese einzigartige Wohnanlage besteht aus insgesamt 7 modernen Wohnungen mit gut durchdachten Grundrissen, von denen aktuell nur noch drei verfügbar sind. Das Wohnensemble bietet Ihnen eine erstklassige Wohnqualität in einer attraktiven Umgebung. Das Neubauprojekt besticht durch seine Niedrigbauweise, die eine harmonische Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet. Jede der Wohnungen wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und überzeugt durch eine moderne Architektur sowie hochwertige Baumaterialien.

Diese Wohnung verfügt über:

- zentralen Vorraum
- 2 großzügige Zimmer je ca. 12-14m<sup>2</sup>
- Wohnküche
- separaten Abstellraum
- großzügiges Badezimmer mit Dusche und separates WC
- westseitigen ca. 14,30m<sup>2</sup> Balkon
- Ein Parkplatz kann zusätzlich erworben werden ab 15.000 Euro

Highlights des Projekts:

- großzügige westseitige Balkone und Terrassen
- Bequem elektrisch bedienbare Außenjalousien
- Einbruchshemmende Qualitäts- Wohnungseingangstüren
- Hauseigene Photovoltaikanlage / ökologische Beheizung mittels Wärmepumpe
- E-Ladestationen für Elektroautos
- Personenlift
- Geräumige Einlagerungsräume und Allgemeinräume
- uvm.

bezugsfertig, Honorarfrei für den Käufer

Der angegebene Preis bezieht sich auf die Ausstattungsvariante schlüsselfertig.

Lage:

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage von Maria Enzersdorf. Umgeben von viel Grün und einem wunderschönen Park, genießen Sie eine erholsame Atmosphäre und gleichzeitig die Nähe zur Stadt. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich das beliebte Ausflugsziel Burg Liechtenstein sowie Freizeitaktivitäten (Schloss Hunyadi, Schlösschen auf der Weide). Die exzellente Infrastruktur sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz machen diese Lage besonders attraktiv. Die nächsten Busstationen befinden sich vor der Haustüre. Sowohl ein Supermarkt als auch ein Drogeriemarkt und eine

Apotheke liegen direkt vis-a-vis der Wohnanlage. Viele weitere Geschäfte und Restaurants des Nachbarorts Mödlings erreichen Sie ebenfalls unkompliziert nach einem ca. 15-minütigen Spaziergang.





## **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.