

## **HIDEAWAY IN BESTLAGE - AM STADTRAND VON WIEN**



**Objektnummer: 2240**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	2.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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









































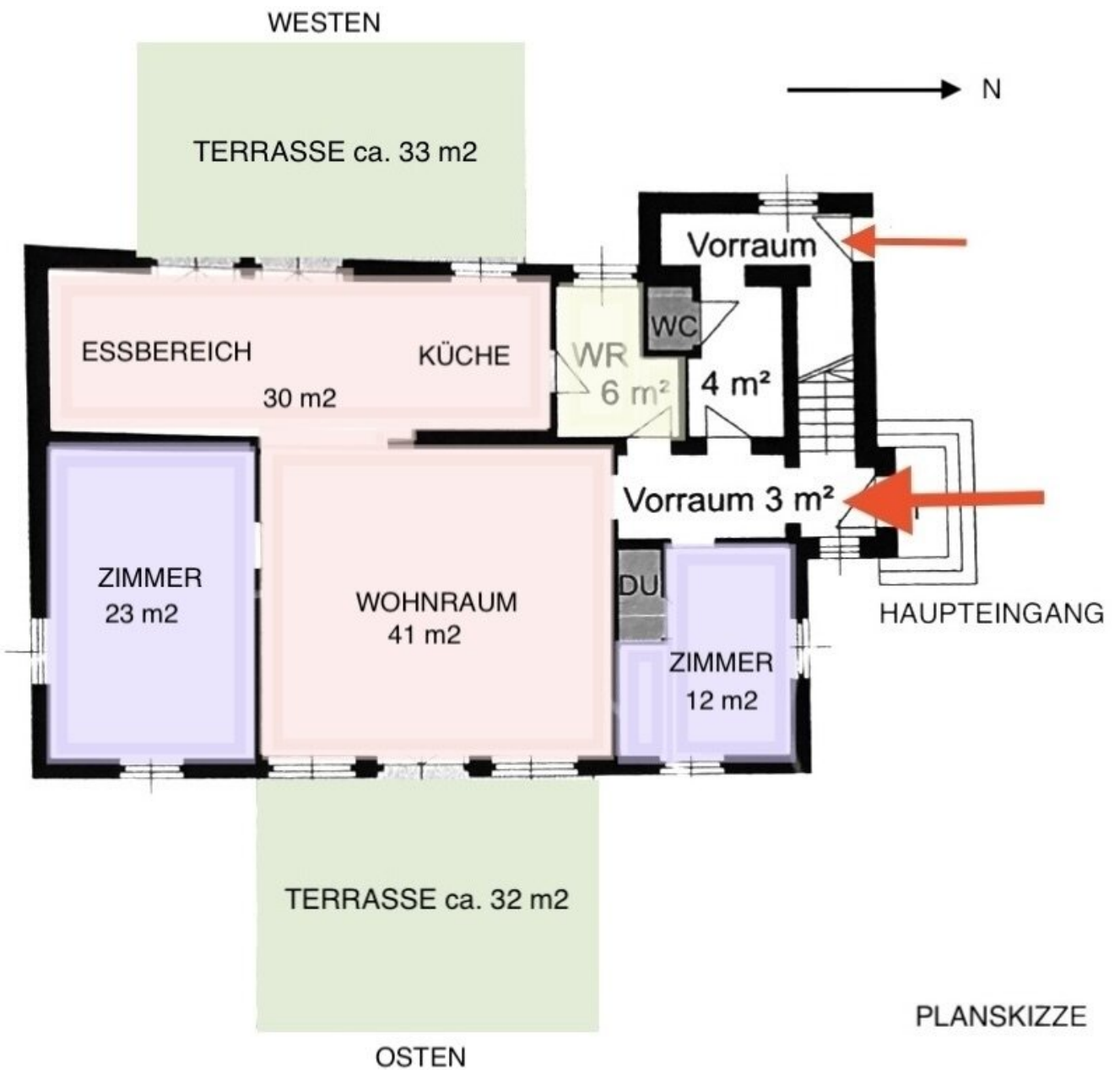






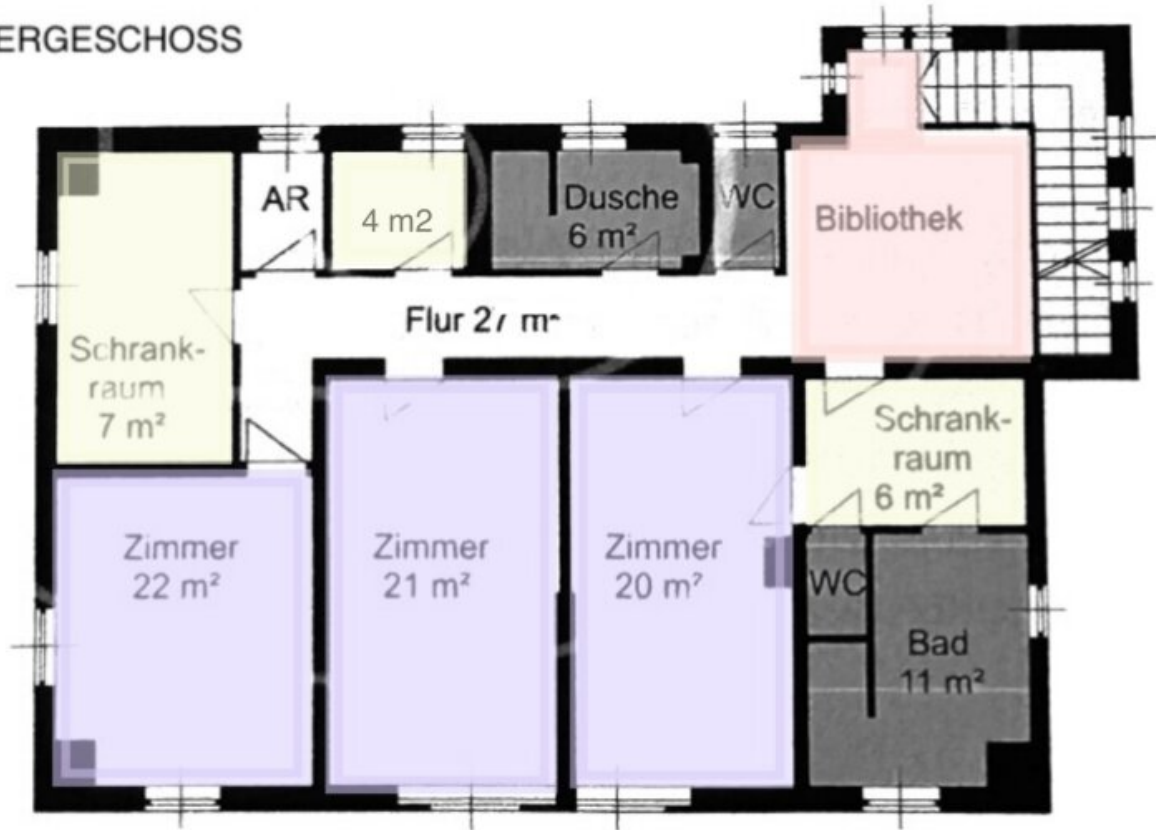








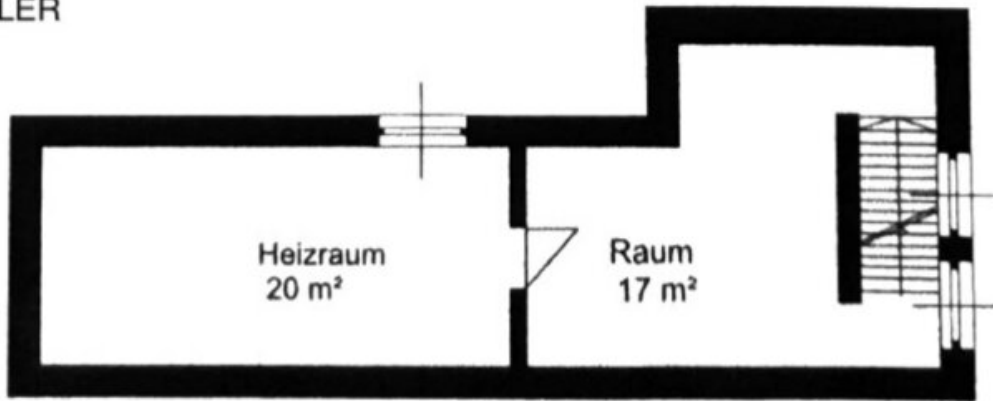
OBERGESCHOSS



PLANSKIZZE



KELLER



PLANSKIZZE

# Objektbeschreibung

## WHAT AN ATMOSPHERE!

HIDEAWAY - PRIVATE REFUGE SURROUNDED BY GREENERY AND WOODLAND - ARE YOU LOOKING FOR A PROPERTY THAT OFFERS PRIVACY, THEN THAT'S IT!

THIS PROPERTY IS LOCATED IN THE BEST AREA OF MARIA ENZERSDORF/BRUNN AM GEBIRGE - WITH A FAST CONNECTION TO VIENNA.

PROPERTY AREA 5.000 m<sup>2</sup> - FLOOR AREA 260 m<sup>2</sup> - USABLE AREA 300 m<sup>2</sup>

LAYOUT: 2 LEVELS

- BIG LIVING AREA WITH ACCESS TO 2 TERRACES AND THE GARDEN
- KITCHEN WITH SEPARATE ROOM (WASHING MACHINE...)
- 5 BEDROOMS
- 3 SMALL ROOMS
- 3 BATHROOMS AND 3 TOILETS
- HEATED OUTSIDE POOL
- SEPARATE SAUNA AND STORAGE HOUSE
- AIRCONDITION
- 2 CARPORTS (FOR 5 CARS)
- SECURITY SYSTEM WITH CAMERAS AND ALARM SYSTEM



FOR MORE INFORMATION OR VISITING THIS AMAZING PROPERTY PLEASE SEND AN INQUIRY.

## **HIDEAWAY AM STADTRAND VON WIEN - FAMILIENDOMIZIL MIT VIEL PRIVATSPHÄRE**

WOHNEN IN EINEM HISTORISCHEM GEBÄUDE MIT PARKÄHNLICHEM GARTEN - BESTLAGE VON MARIA ENZERSDORF/BRUNN AM GEBIRGE/AM BRUNNER BERG.

EIN GENUSS FÜR JEDEN, DER BESONDERES ZU SCHÄTZEN WEISS.

DAS GRUNDSTÜCK LIEGT KOMPLETT EBENERDIG UND IST DAHER IN DER NUTZBARKEIT NICHT EINGESCHRÄNKT.

TOP ZUSTAND: EINE AUFWENDIGE GENERALSANIERUNG (HEIZUNGS-, WASSER-, ELEKTROLEITUNGEN, FENSTER, SICHERHEITSSYSTEM,.... ) HAT VON 2010 - 2011 STATTGEFUNDEN. 2022 WURDE DER AUSSENPOOL ERRICHTET.

### **HIGHLIGHTS:**

- PRIVATZUFAHRT ZUM HAUPTGRUNDSTÜCK
- PRIVATSSPHÄRE
- PARKÄHNLICHER GARTEN MIT ALTBAUMBESTAND
- GENERALSANIERT - EINFACH EINZIEHEN!
- BEHEIZBARER AUSSENPOOL
- POOL-AUSSENDUSCHE
- SAUNA

- BAUMHAUS
- GENERALSANIERUNG 2010 - 2011 (VON KLIMAAANLAGE BIS FUSSBODENHEIZUNG, FASSADE MIT THERMOISOLIERUNG)
- RAUMHÖHE IM SCHNITT ca. 2,90 m

## **RAUMAUFTeilUNG:**

### UNTERE EBENE - ERDGESCHOSS

- VORRAUM MIT 2 EINGÄNGEN
- WOHNRAUM MIT ca. 41 m<sup>2</sup> UND OFFENEM KAMIN SOWIE AUSGANG AUF DIE OSTSEITIGE TERRASSE (ca. 32 m<sup>2</sup>)
- KÜCHE MIT ESSBEREICH UND AUSGANG AUF DIE WESTSEITIGE TERRASSE (ca. 32 m<sup>2</sup>) SOWIE IN DEN GARTEN UND POOLBEREICH
- WIRTSCHAFTSRAUM MIT WASCHMASCHINE UND TROCKNER
- ZIMMER
- ZIMMER MIT EN SUITE BAD
- SEPARATES WC

### OBERE EBENE - OBERGESCHOSS

- BIBLIOTHEK/OFFENER RAUM



- 3 SCHLAFZIMMER (ostseitig, klimatisiert)
- BAD MIT BADEWANNE, DUSCHE UND WC
- BAD MIT DUSCHE
- SEPARATES WC
- 2 SCHRANKRÄUME
- 2 AR

#### **AUSSTATTUNG:**

- TRAUMHAFTER GARTEN MIT BAUMHAUS UND KINDERSPIELBEREICH
- AUTOMATISCHE GARTENBEWÄSSERUNG (2 KREISE)
- GARTENBELEUCHTUNG
- BEHEIZBARER KERAMIKPOOL (2022 ERRICHTET) MIT GEGENSTROMANLAGE, GRÖSSE: 10 m x 4 m, 1,5 m tief)
- ELEKTRISCHE FALTMARKISE UND INFRAROTSTRAHLER
- HUNDEHÜTTE IN UMZÄUNTEN BEREICH SOWIE WARMWASSERANSCHLUSS BEIM NEBENEINGANG
- 2 CARPORTS - PLATZ FÜR 5 PKWs



- SEPARATES SAUNAHaus IM GARTEN (MARKE KLAFS)
- GERÄTESCHUPPEN
- DACHBODEN (NICHT AUSGEBAUT)
- HOLZ-ALU-FENSTER
- KLIMAAANLAGE IN ALLEN SCHLAFRÄUMEN IM OG
- FUSSBODENHEIZUNG IM GESAMTEN EG UND IN DEN BÄDERN IM OG
- GAS-ZENTRALHEIZUNG/BRENNWERTTHERME
- ALARMANLAGE UND VIDEOÜBERWACHUNG
- ENTKALKUNGSANLAGE
- FASSADE MIT THERMOISOLIERUNG
- KELLER (Lageraum + Technikraum)

### **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Diese Liegenschaft mit viel Privacy befindet sich in traumhafter Lage, mit einem Privatweg von der öffentlichen Straße entfernt. Das Gebäude war Teil einer ehemaligen Kuranstalt und grenzt mit seinem weitläufigem, parkähnlichen Garten an den Wienerwald.

In der Nähe befindet sich eine gute Nahversorgung sowie Schulen, Kindergärten und Ärzte.

5 km zur Stadtgrenze! Mit dem PKW kommt man über die Autobahn A21 oder mit der S-Bahn (Station: Brunn-Maria Enzersdorf) schnell nach Wien.

## **RESÜMEE:**

Fantastisches Familiendomizil mit großer Freifläche! Der perfekte Rückzugsort für Ruhesuchende, die großen Wert auf Privatsphäre legen und eine schnelle Anbindung nach Wien benötigen.

DIESE LIEGENSCHAFT KANN JEDERZEIT SEHR GERNE BESICHTIGT WERDEN - BITTE SCHICKEN SIE EINE ANFRAGE.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap