

LANDHAUS IN EXKLUSIVER LAGE MIT TRAUMHAFTEM FERNBLICK



Objektnummer: 960/71836

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1930
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 227,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Betriebskosten:	413,64 €
USt.:	41,36 €
Provisionsangabe:	

46.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

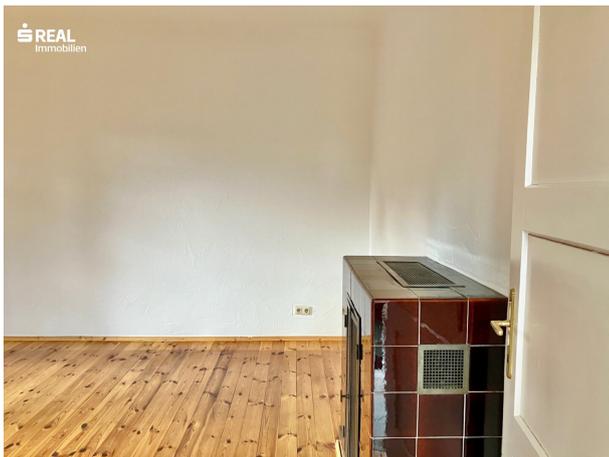


DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60





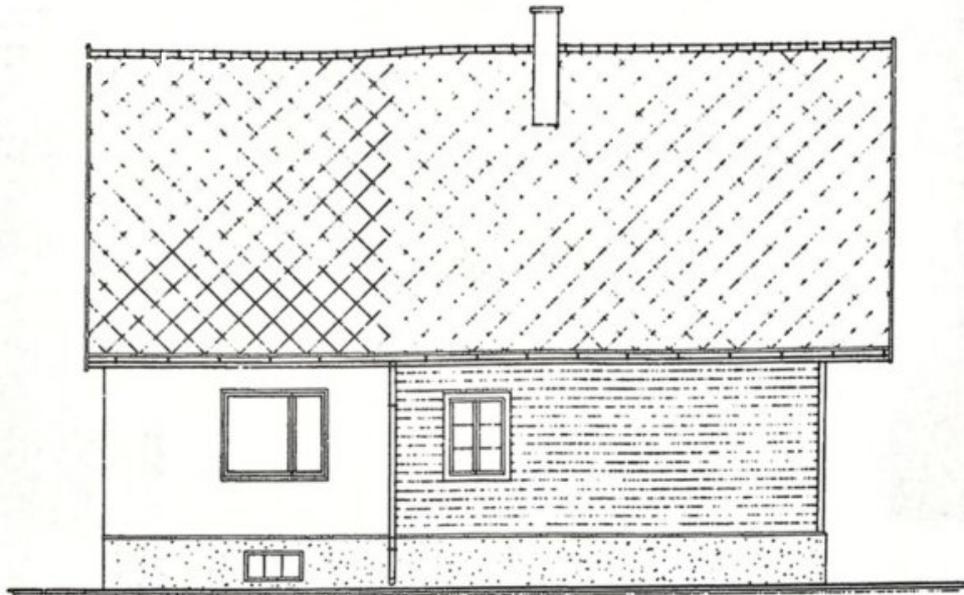




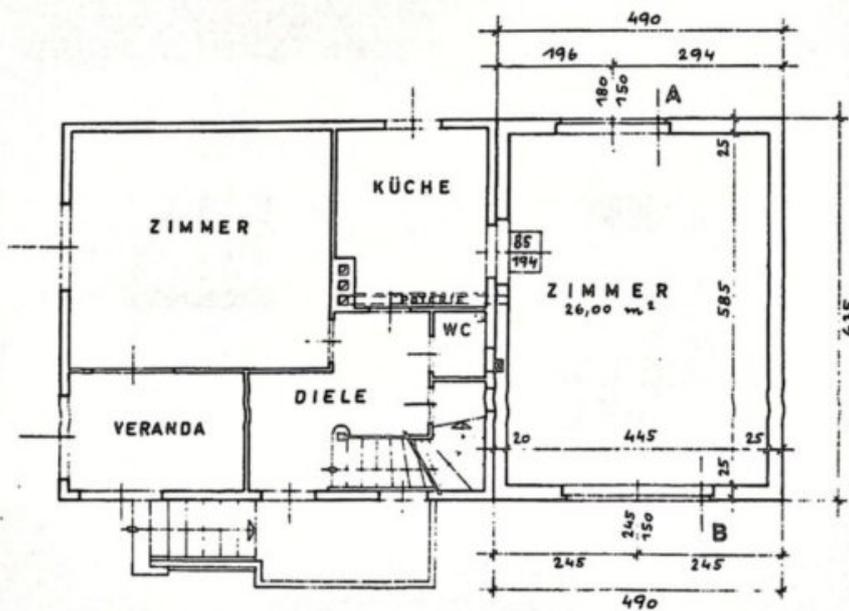




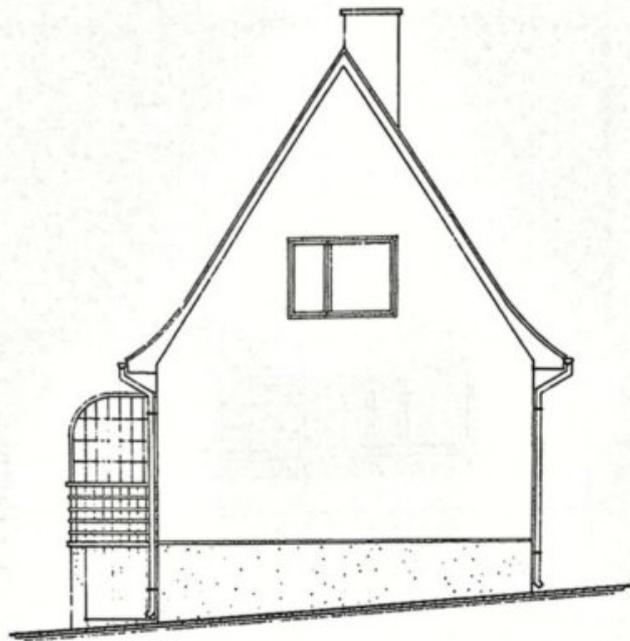




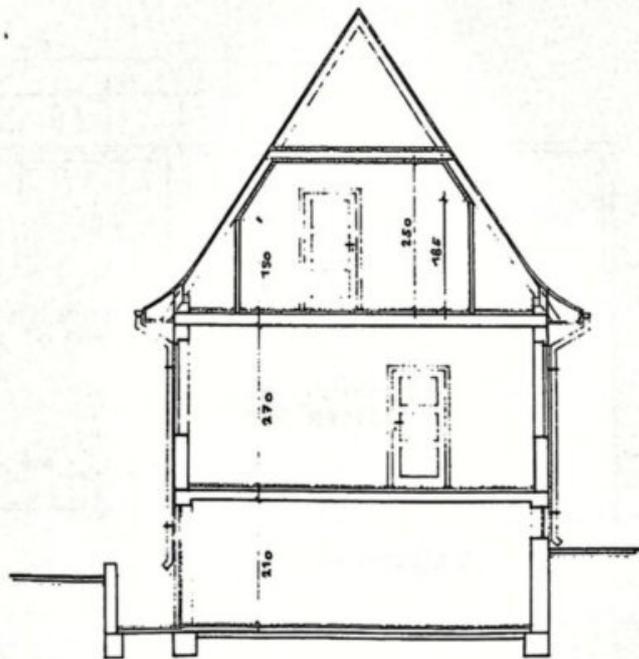
WESTANSICHT



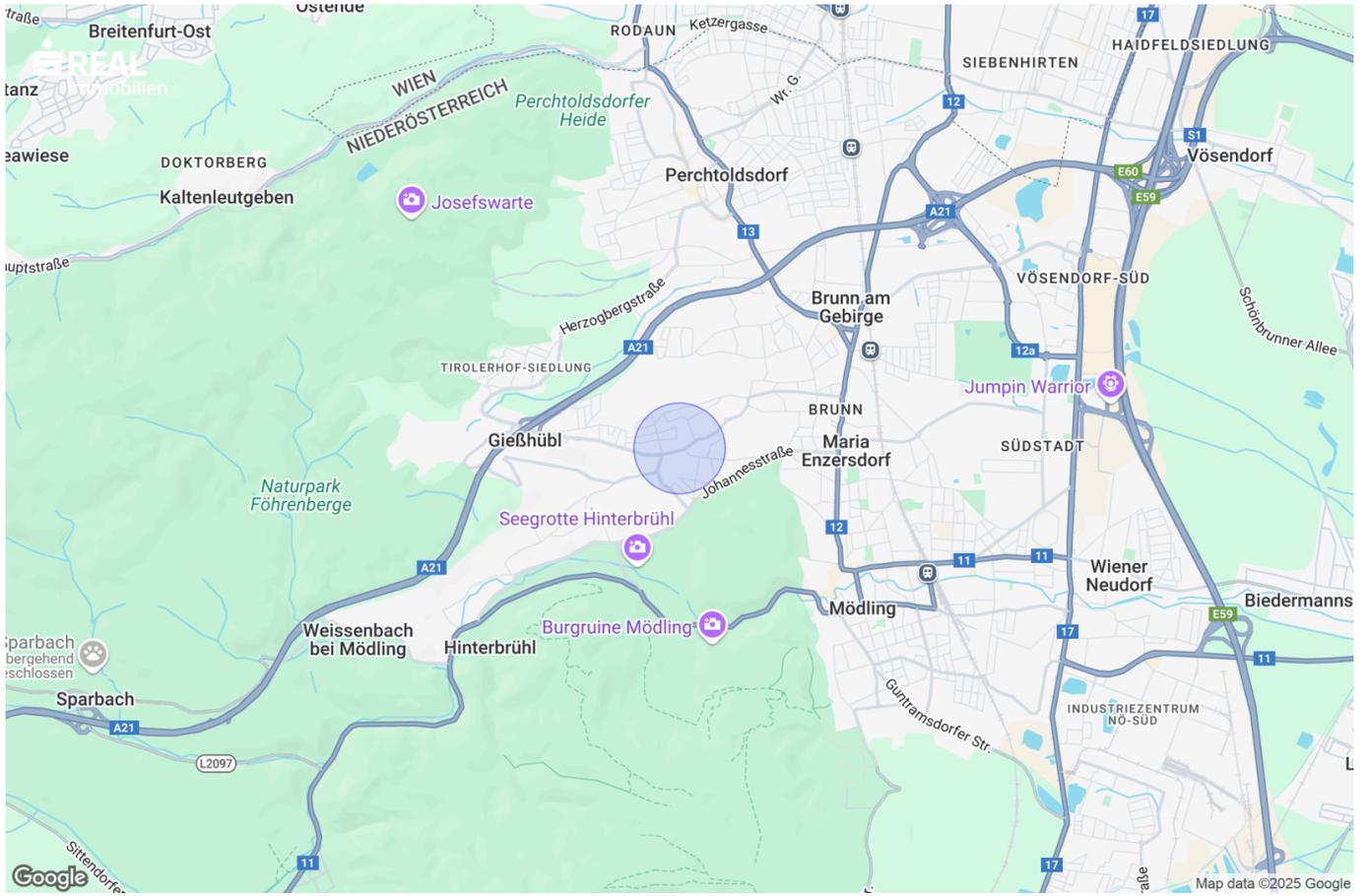
ERDGESCHOSS



NORDANSICHT



SCHNITT A - B



Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Zum Verkauf steht ein um etwa **1930 errichtetes Landhaus** mit verträumtem Garten in traumhafter Aussichtslage im süd-westlich von Wien gelegenen Weinbauort Maria Enzersdorf. Das Haus wurde im Jahr **2007 umfassend saniert** und bietet Wohn- und Wirtschaftsräume auf 3 Geschossen sowie eine schöne, Richtung Osten ausgerichtete Terrasse. Im KG befindet sich auch eine kleine Garage.

Von der Terrasse und vom Garten mit **eigenem Brunnen** aus hat man einen schönen, unverbaubaren Blick auf die **Burg Liechtenstein**.

Der Abgeber stellt unter anderem auf Wunsch auch eine Neubaustudie und Pläne für die Möglichkeit ein 2. Haus am Grundstück zu errichten zur Verfügung.

Raumaufteilung

EG: Diele, Veranda, begehbare Garderobe, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Toilette.

OG: Schlafzimmer mit Balkon, Arbeitszimmer, Bad mit WC

KG: Kellerstüberl, Lagerraum, Waschküche, Garage

Ausstattung

2-fach Isolierglas-Fenster und Terrassentüre im Wohnzimmer und etwa 50% des Hauses.

Roto Dachflächenfenster, Küche inklusive diversen Geräten und Gasherd.

Gastherme für Heizung und Warmwasseraufbereitung über einen Raumthermostat regelbar.

Telekabelanschluss. Zugangswege Terrassen und Stiegen mit schönem Naturstein.

Bewässerungssystem im Garten.

Garage/ Stellplatz

Das Objekt verfügt über einen Garagenstellplatz, sowie einen Autoabstellplatz vor der Garage.

Der Garten wurde mit sehr schön angelegten und bepflanzten Grünflächen mit automatischer Bewässerungsanlage und Beleuchtung versehen.

Lage

Die Lage der Immobilie könnte nicht besser sein. In absoluter Grünruhelage in einer ruhigen Strasse mit herrlichem Blick auf die Burg Liechtenstein gelegen, bietet die Liegenschaft neben ausgedehnten Wanderwegen auf denen man die zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten des Fürsten von Liechtenstein - Burg, Hussaren-Tempel, Schwarzer Turm, Burg Mödling - entdecken kann, fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Mit dem Auto erreicht man in 1 Minute die Hinterbrühl, in 3 Minuten die Altstadt von Mödling sowie diverse Nahversorgungsmöglichkeiten und in 5-6 Minuten den Bahnhof Mödling. In etwa 5 Gehminuten erreicht man auch eine Busstation der Linie 11 nach Mödling. Die A21, A1 und die SCS sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Konditionen

Das Objekt ist noch bis Ende März befristet vermietet weshalb Besichtigungen bis dahin nur nach vorheriger Terminvereinbarung und wegen des dzt. prominenten Mieters nur im Garten möglich sind. Die hier im Exposé gezeigten Fotos stammen daher auch von der Zeit vor der letzten Vermietung.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Auf ein persönliches und wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap