

Nutzen Sie diese Gelegenheit - jetzt 40.000 € sparen !



IMG_8333

Objektnummer: 141/77749

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	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 ²
Abstellraum	2,95 m ²
Bad	5,16 m ²
WC	1,20 m ²
Wohnküche	37,13 m ²
Zimmer 1	14,45 m ²
Zimmer 2	11,99 m ²
TOP 1.1	79,74 m²
Balkon	14,30 m ²
ER	2,13 m ²

**TOP 1.1
OG
79,74 m²
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

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. 12-14m² - Wohnküche - separaten Abstellraum - großzügiges Badezimmer mit Dusche und separates WC - westseitigen ca. 14,30m² 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.