

Großzügig • Hell • Außergewöhnlich! Lichtdurchflutetes Penthouse mit 3 Terrassen und Eigengarten! Weitblick inklusive!



Wohnzimmer

Objektnummer: 5630/445

Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	188,58 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	66,81 m ²
Keller:	29,51 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	980.000,00 €
Betriebskosten:	105,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

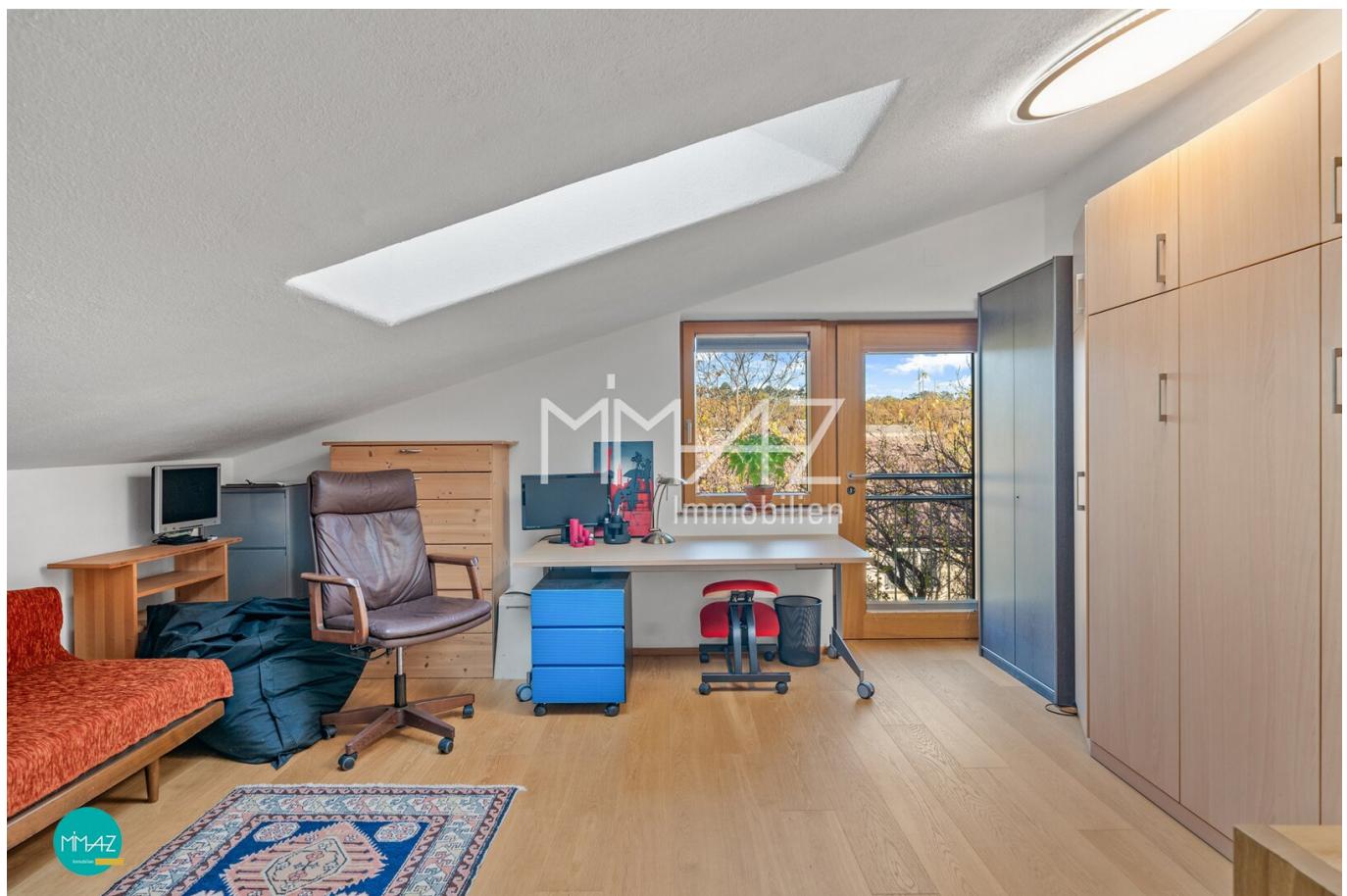


Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7

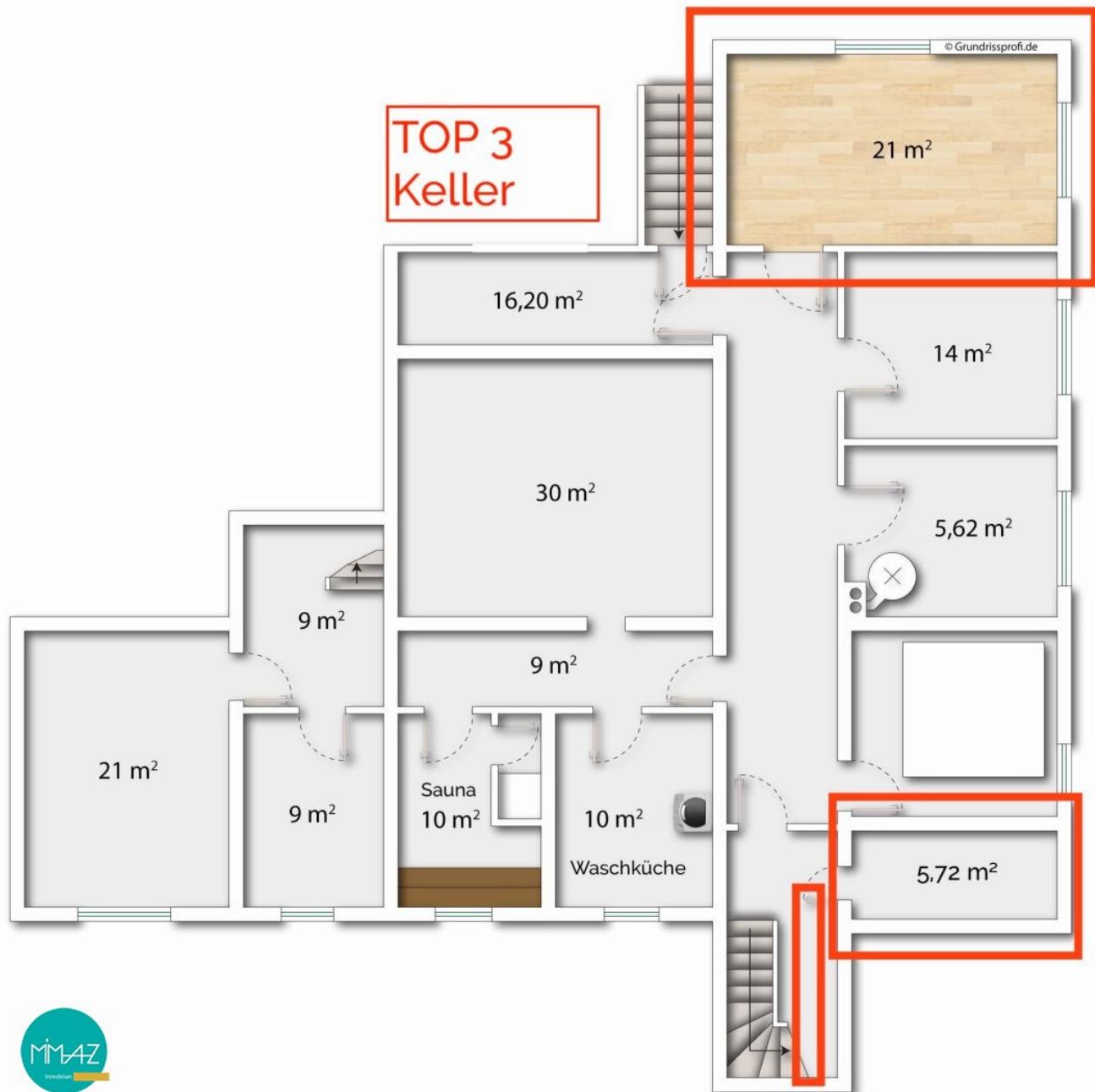












Objektbeschreibung

LUFT. LICHT. LEBENSGEFÜHL.

ARCHITEKTUR TRIFFT ATMOSPHÄRE!

In einer ruhigen, von Einfamilienhäusern geprägten Gasse an der Grenze zu Gießhübl steht diese **exklusive Dachgeschoßwohnung** mit **Fernblick, 3 Terrassen und Eigengarten** zum unmittelbaren Verkauf. **Weitläufig, lichtdurchflutet** und **außergewöhnlich** – dieses Penthouse vereint das Raumgefühl eines Hauses mit der Leichtigkeit urbanen Wohnens!

Das **2015 ausgebaut**te Penthouse präsentiert sich auf **ca. 188 m² Wohnnutz-** und ca. **40 m² Terrassenfläche** als **perfekter und stilvoller Rückzugsort** mit Weitblick und **außergewöhnlichem Raumgefühl**. Genießen Sie gleich diesen [Rundgang](#) für einen ersten, unverwechselbaren Eindruck!

Bereits beim Betreten über die Außentreppe spürt man die **Großzügigkeit**:

Vom **Vorraum** fällt der Blick direkt in den **weitläufigen Wohnbereich** mit **beeindruckender Raumhöhe**, drei Dachfenstern und dem Ausgang auf die erste von insgesamt **drei Terrassen** mit **herrlichem Fernblick**. Hier verschmelzen Luft, Licht und Weite zu einem **einzigartigen Raumgefühl**. Auch das **Gäste-WC** mit Handwaschbecken sowie das erste von **zwei Badezimmern** (mit Wanne) sind bequem vom Vorraum aus erreichbar.

Vom **Wohnbereich** aus gelangt man in das **erste Zimmer**, das sich flexibel als **Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer** nutzen lässt – mit direktem Ausgang auf die **zweite Terrasse**. Entlang des Flurs mit **praktischem Abstellraum** befinden sich das zweite, bei Bedarf teilbare Schlafzimmer, die **moderne Küche** sowie das dritte Schlafzimmer mit angrenzendem **Schrankraum**.

Der ultimative *Place-to-be* dieser Wohnung ist die rund **35 m² große, durchdacht konzipierte und hochwertig ausgestattete Küche** mit großzügigem Essbereich und Ausgang auf die dritte Terrasse. Hier trifft Funktion auf Design: Ausgestattet mit **Induktionsherd und Dunstabzug, Dampfgarer, Backrohr, Wärmelade, Mikrowelle** und **integrierter Kaffeemaschine** lässt sie keine Wünsche offen. Viel Stauraum und eine **praktische Speisekammer** runden das Angebot perfekt ab.

Das **zweite Badezimmer** mit DU/WC/Bidet und zweitem Waschmaschinenanschluss befindet sich neben der Küche.

Alle Zimmer sind mit einem **hochwertigen Weitzer-Parkettboden** verlegt, die übrigen Räume verfliesst.

Beheizt wird primär mittels **Holzvergaser-Zentralheizung** (bei Bedarf auch Öl) mit Unterstützung von **Sonnenenergie** (Der Umbau zu Pelletsheizung wurde vorbereitet, aber aufgrund der guten Dämmwerte und niedrigen Heizkosten nicht realisiert).

Zwei **Solaranlagen** versorgen den **Warmwasser- und Pufferspeicher** und tragen zu einer enormen Kosteneffizienz auch beim Heizbedarf bei.

Ebenfalls ist dieser Wohnung eine **Eigengartenfläche von ca. 81 m²** sowie **3 Kellerflächen mit insgesamt ca. 30 m²** zugeordnet.

Die **monatlichen Kosten** für Gemeindeabgaben, Wasserbezugs- und Kanalbenutzungsgebühr etc. belaufen sich auf ca. €105,-

HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG

- Fußbodenheizung
- Teilweise Wandheizung in den Badezimmern
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Alle Fenster und Terrassentüren 3-fach verglast (Holz-Alu Konstruktion)
- 2 elektrische Außenjalousien
- 3 Velux Dachflächenfenster mit elektrischer Steuerung und Regensorsteuerung
- Innentüren weiß mit Holzzargen
- Zentralheizung mit Holzvergaser, bei Bedarf zusätzlich Ölzentralheizung
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Klimafreundlicher Bio-Lehmputz (Innenwände)
- Ziegeldach wärmegedämmt
- Vollwärmeschutz Fassade

FAZIT: Ein Penthouse für Individualisten, die Großzügigkeit, Design und Privatsphäre schätzen – und zugleich Wert auf Wohnqualität und Weitblick legen!

Insgesamt stehen zusätzlich zwei eigenständige Erdgeschosseinheiten mit großem Garten sowie auf Wunsch die gesamte Liegenschaft zum Verkauf.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! © **MIMAZ Immobilien e.U.**

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Langexposé mit weiteren Details zu Ausstattung und Technik
- Grundbuchauszug
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne
- Energieausweis

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 188 m²
- 3 Terrassen ca. 40 m²
- Großzügiges Wohnzimmer ca. 43 m²
- 3 (Schlaf-)Zimmer, davon eines bei Bedarf teilbar
- 2 Badezimmer, 2 Toiletten
- Abstellraum
- Schrankraum
- Eigengarten ca. 81 m²
- Keller ca. 30 m²
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap