

**Seltene Gelegenheit! Wohnhaus mit 3 separaten Einheiten  
und großem Garten! Wohnen-Arbeiten-Vermieten oder  
Generationen verbinden!**



Außenansicht mit Garten

**Objektnummer: 5630/443**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	468,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Garten:</b>	753,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	2.290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	315,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

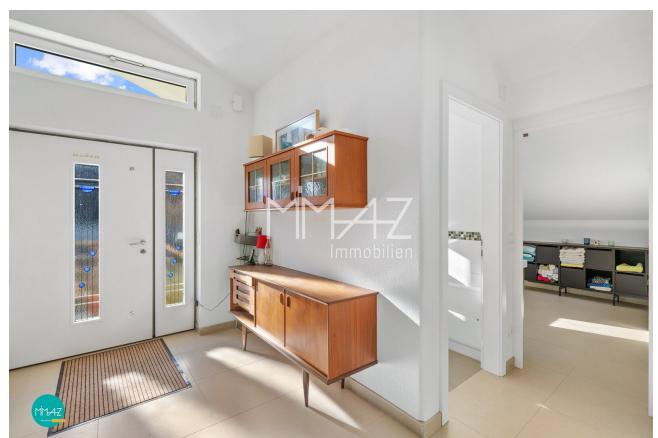
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

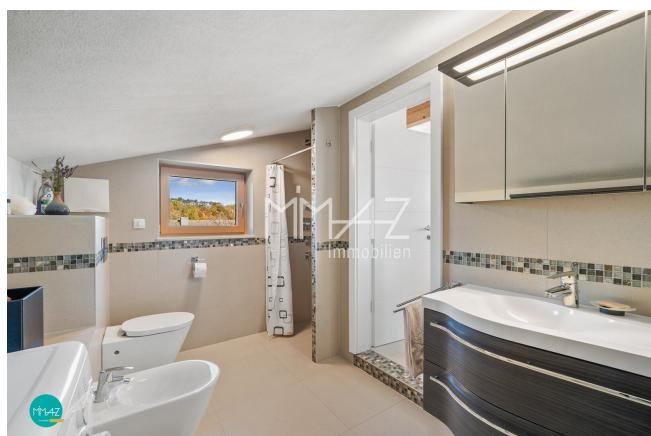


**Mag. Michaela Mazakarini**

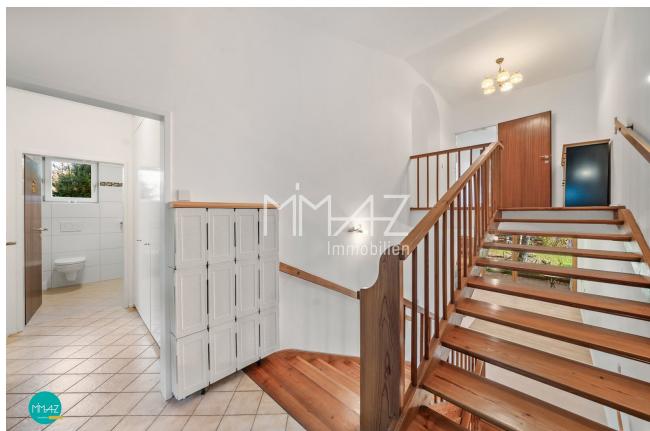
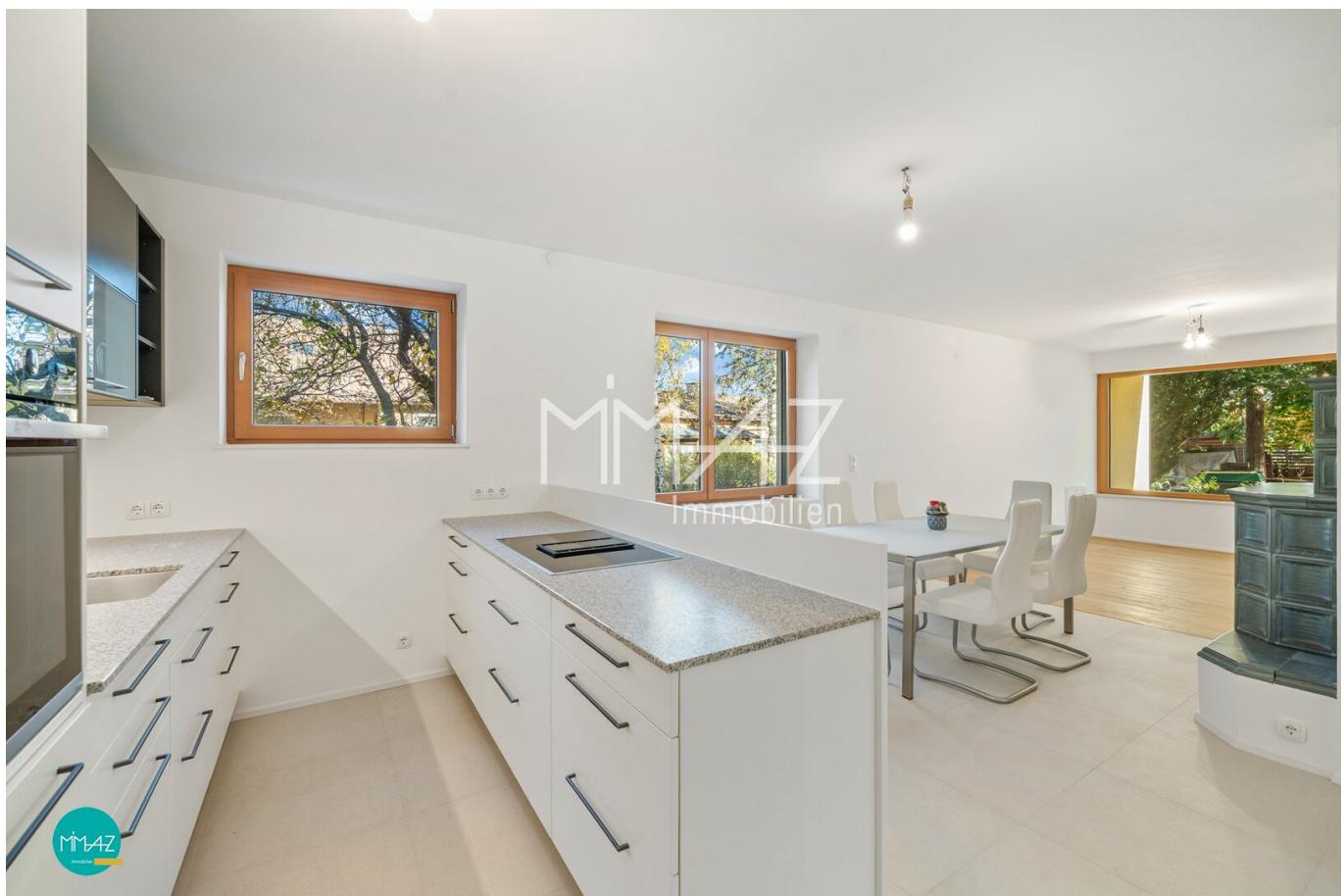
MIMAZ Immobilien e.U.



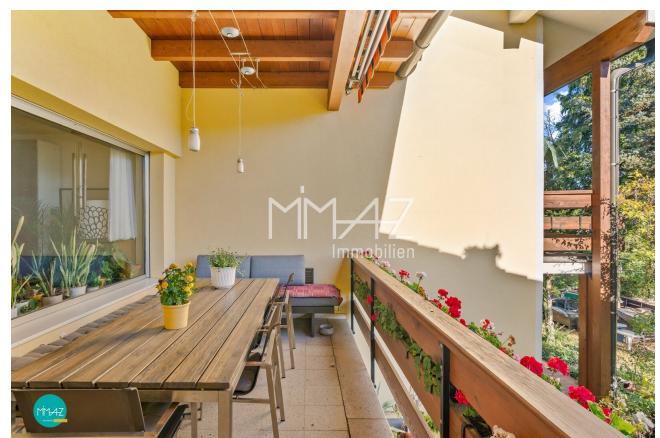






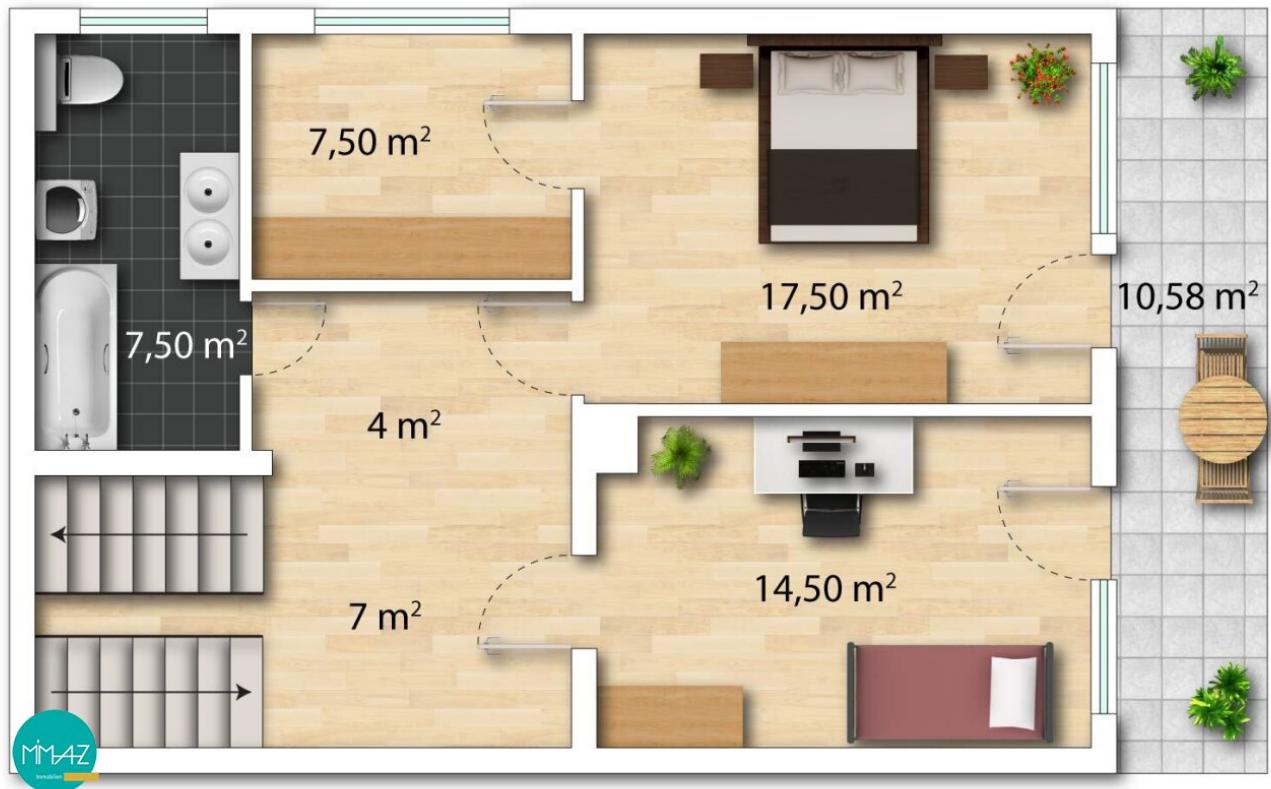
















# Objektbeschreibung

DREI WOHNENHEITEN. EIN KONZEPT. UNZÄHLIGE MÖGLICHKEITEN

IDEAL FÜR FAMILIEN - FREUNDE - MEHRGENERATIONEN

In einer **ruhigen**, von **Einfamilienhäusern** geprägten Gasse an der Grenze zu **Gießhübl** befindet sich dieses **Mehrfamilienhaus mit drei eigenständigen Wohneinheiten** – mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: ob für **Familien und Generationen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** oder als **Investition mit Vermietungspotenzial**.

Mit insgesamt rund **1.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**, **468 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und über **140 m<sup>2</sup> Kellerflächen** vereint die Liegenschaft **Großzügigkeit, Flexibilität und Lagequalität** auf außergewöhnliche Weise.

Das 1969 errichtete und 2015 um ein Penthouse erweiterte Haus schafft **Raum für gemeinsame Lebenskonzepte ebenso wie für individuelle Wohnträume**.

Der Zugang zu den **beiden Gartenwohnungen** (Top 1 und 2) erfolgt über einen **gemeinsamen, überdachten Eingangsbereich mit stilvoller Glasfront**, die bereits beim Betreten den Blick in den hinteren Gartenteil freigibt – ein erster Vorgeschmack auf die **ruhige, grüne Wohnatmosphäre** dieser charmanten Liegenschaft.

Das **Penthouse** (Top 3) ist separat über eine **Außentreppe** erreichbar.

## TOP 1

Über den Vorraum sind alle Räume dieser rund **132 m<sup>2</sup> großen Gartenwohnung** zentral begehbar: zwei Badezimmer, die **offene Küche** mit Essbereich und das anschließende **Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **Loggia** sowie **drei (Schlaf-)Zimmer**.

Für zusätzlichen Komfort sorgen **zwei moderne Badezimmer**: eines mit **Badewanne**, das andere mit **Dusche**, beide jeweils mit **WC**.

Der rund **40 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich** mit ostseitig ausgerichteter **Loggia** bildet das **kommunikative Herzstück** der Wohnung. Direkt über die Loggia gelangt man in den **ca. 336 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** mit viel Platz für Sport, Spiel & Spaß!

Über den Flur sind die **beiden Kinderzimmer**, die auch flexibel als **Gäste- oder Arbeitszimmer** genutzt werden können, sowie das **Master-Schlafzimmer** mit ca. 20 m<sup>2</sup> erreichbar.

Dem Wohnungseigentum zugeordnet ist eine **Kellerfläche von rund 74 m<sup>2</sup>**, die Sauna,

Waschküche und einen gemütlichen **Wintergarten (unter der Loggia)** umfasst – ideal für Entspannung, Hobbys oder zusätzlichen Stauraum.

Beheizt wird mittels **Radiatorenheizung**, das Vor- und die beiden Badezimmer verfügen über eine **Fußbodenheizung**.

Eine **zentrale Staubsaugeranlage** rundet das **attraktive Angebot** ab.

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, ersuche ich um Verständnis, dass kein 3D Rundgang erstellt werden konnte.

## TOP 2:

Diese rund **148 m<sup>2</sup>** große **Maisonettewohnung** vereint **Großzügigkeit, Flexibilität und Hausgefühl** – ideal für Familien, die mehrere Ebenen und offene Raumkonzepte schätzen. Genießen Sie gleich diesen [Rundgang](#) für einen ersten, unverwechselbaren Eindruck.

Vom zentralen Eingangsbereich aus führt der Weg zunächst nach links in ein **Zimmer** sowie ein **barrierefreies Badezimmer** – ideal als **Gästebereich, Home-Office oder kleine Einliegerwohnung**.

Vom Eingangsbereich aus gelangt man weiter zu den Stiegen, die sowohl **ins Erdgeschoss** als auch **in das Obergeschoss** und in den **Keller** führen.

Im **Erdgeschoss** eröffnet sich der rund **40 m<sup>2</sup>** große **Wohnbereich**, das Herzstück dieser Wohnung:

Eine **neue, hochwertig ausgestattete Küche** fügt sich harmonisch in den offenen Raum ein, während ein wunderschöner **Kachelofen** in der Mitte des Wohnzimmers nicht nur **optisch begeistert**, sondern in der kalten Jahreszeit für **behagliche, gesunde Wärme** sorgt.

Ein **großes Fenster mit Gartenblick** wird zum **stilvollen Blickfang** des Wohnzimmers und unterstreicht das offene, lichtdurchflutete Ambiente. Über die daneben liegende **Terrassentür** gelangt man direkt in den rund **336 m<sup>2</sup>** großen **Eigengarten** – ideal zum Durchatmen und Genießen!

Eine Treppe führt ins **Obergeschoss**, das den **privaten Rückzugsbereich** dieser Maisonette bildet.

Hier befinden sich **zwei Schlafzimmer**, beide mit **direktem Ausgang auf den Balkon** – ideal, um den Tag mit einem Blick ins Grüne zu beginnen.

Eines der Zimmer verfügt zudem über einen **begehbarer Schrankraum**, der für zusätzlichen Stauraum und Ordnung sorgt.

Das **neu renovierte Badezimmer** ist modern gestaltet und mit Badewanne, Doppelwaschtisch und Toilette ausgestattet.

Der **Keller** mit einem knapp 40 m<sup>2</sup> großen, **beheizbaren Kellerstüberl** ist ebenfalls über die Treppen erreichbar.

## TOP 3:

Das **2015 ausgebaute** Penthouse präsentiert sich auf **ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnnutz-** und ca. **40 m<sup>2</sup> 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 Wohngefühl**. 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 m<sup>2</sup> 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. Ebenfalls ist dieser Wohnung eine **Eigengartenfläche von ca. 66 m<sup>2</sup>** sowie **3 Kellerflächen mit insgesamt ca. 30 m<sup>2</sup>** zugeordnet.

## HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG

- Beheizt wird die Liegenschaft 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.
- Ziegeldach wärmegedämmt
- Vollwärmeschutz Fassade
- Teilweise Wandheizung in den Badezimmern, Fußboden- und Radiatorenheizung
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Alle Fenster und Terrassentüren 2-oder 3-fach verglast
- Dachgeschoss: Klimafreundlicher Bio-Lehmputz (Innenwände)

Die **Kosten** für Gemeindeabgaben, Wasserbezugs- und Kanalbenützungsgebühr etc. belaufen sich **pro Quartal** auf ca. €944,-

### **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:**

- Grundstücksfläche ca. 1188 m<sup>2</sup>

- Wohnnutzfläche ca. 468 m<sup>2</sup>
- 3 eigenständige Einheiten
- 12 Zimmer, 6 Badezimmer
- 4 Terrassen, 1 Loggia, 1 Balkon
- Doppelgarage ca. 30 m<sup>2</sup>
- Zentralheizung
- Beziehbar nach Vereinbarung

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