

**Doppelt schön • Doppelt privat! Zwei eigenständige
Gartenwohnungen unter einem Dach! Ein Zuhause, das
verbindet!**



Top 2 Terrasse

Objektnummer: 5630/444

Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	279,55 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	676,13 m ²
Keller:	112,89 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	210,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

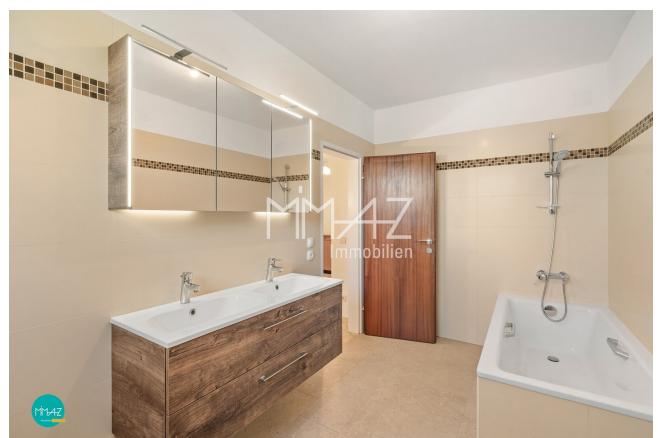


Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.







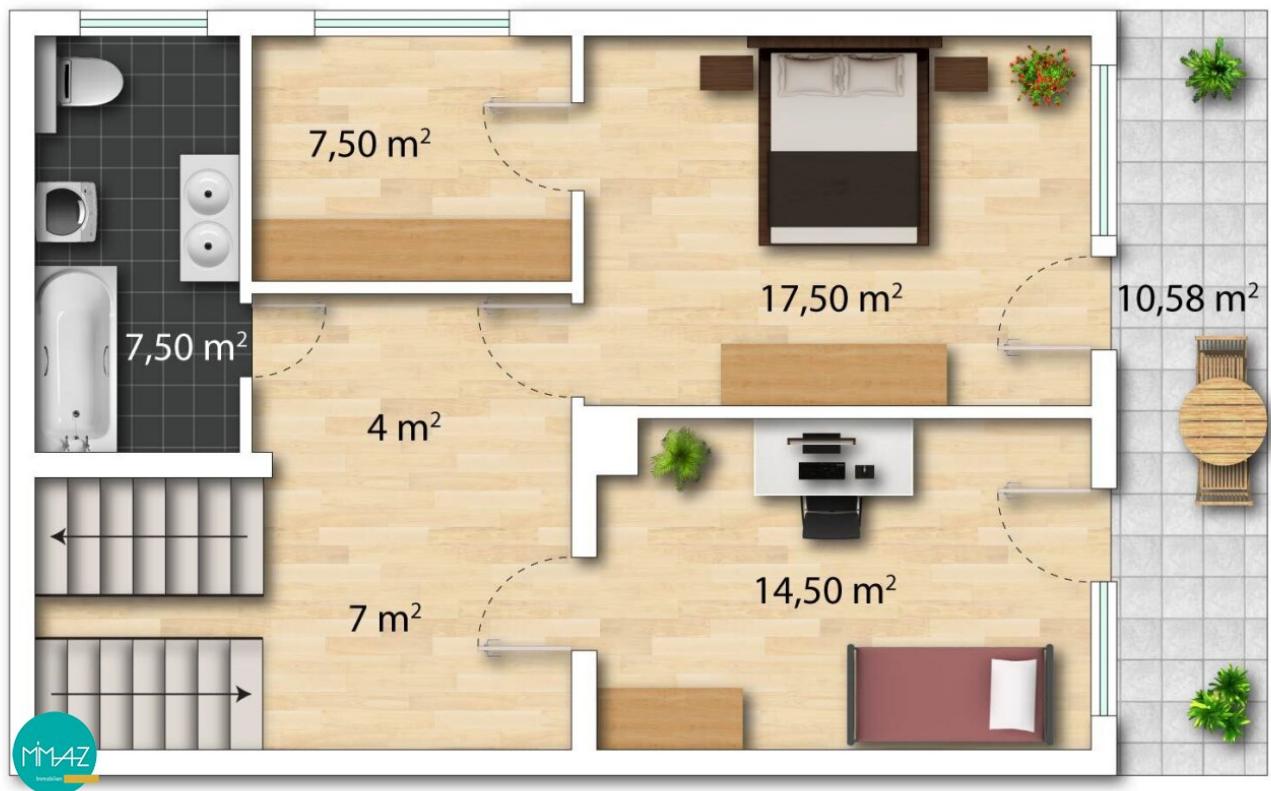


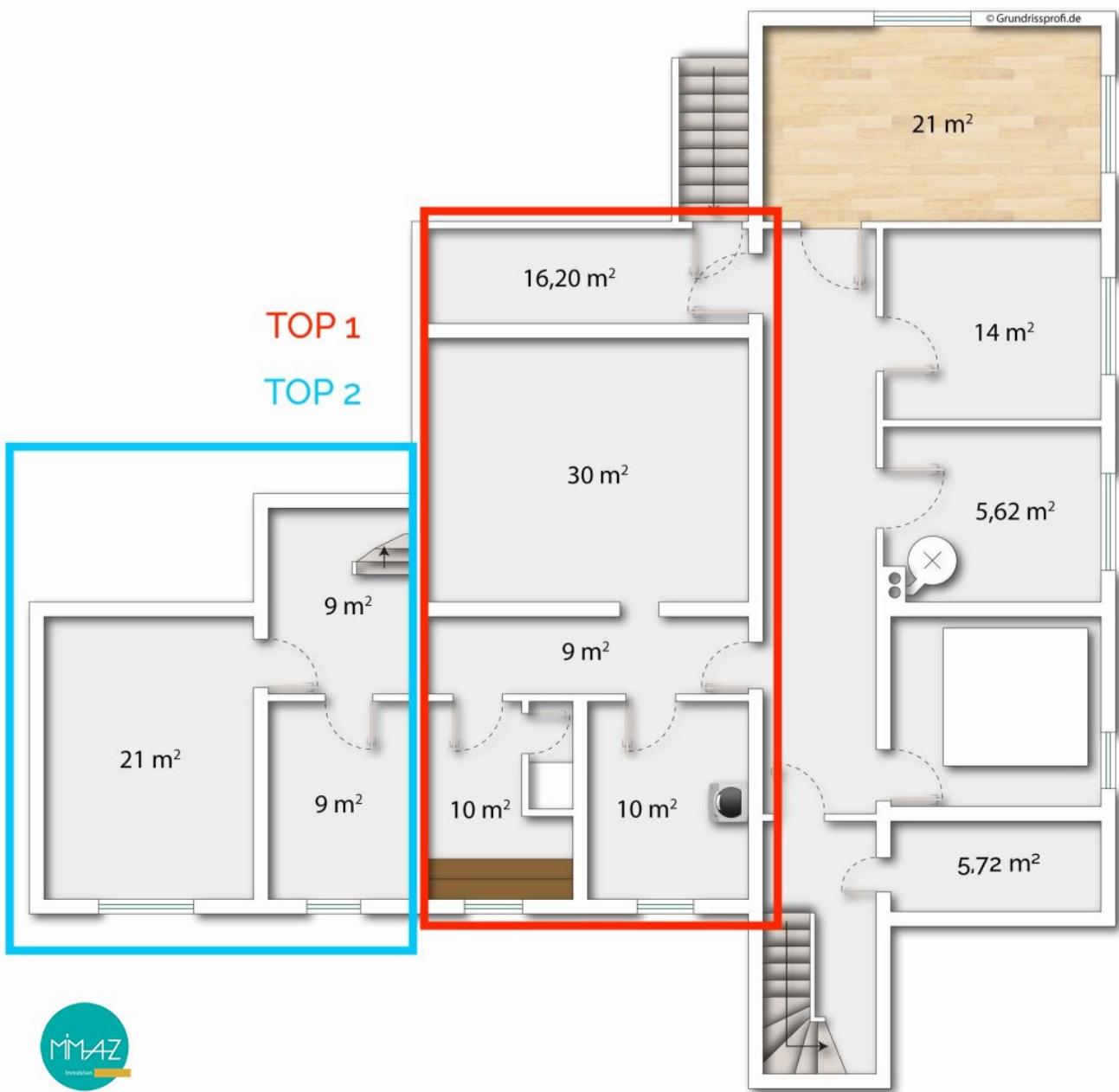












Objektbeschreibung

GEMEINSAMES WOHNEN MIT RÜCKZUGSORT + PRIVATSPHÄRE

IDEAL FÜR FAMILIEN - FREUNDE - MEHRGENERATIONEN

In einer **ruhigen**, von Einfamilienhäusern geprägten Gasse an der Grenze zu Gießhübl befinden sich diese **beiden Gartenwohnungen** in einem 1969 errichteten Doppelhaus, das 2015 um ein Dachgeschoss erweitert wurde.

Diese **besondere Liegenschaft** bietet die **einzigartige Gelegenheit** zum **Zusammenwohnen** zweier befreundeter Familien oder für mehrere Generationen – **Leben unter einem Dach** unter Beibehaltung der eigenen **Privatsphäre**.

Der Zugang 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**.

TOP 1

Über den Vorraum sind alle Räume dieser rund **132 m² 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 m² große Wohn-/Essbereich** mit ostseitig ausgerichteter **Loggia** bildet das **komunikative Herzstück** der Wohnung. Direkt über die Loggia gelangt man in den **ca. 336 m² 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 m² erreichbar.

Dem Wohnungseigentum zugeordnet ist eine **Kellerfläche von rund 74 m²**, 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 m²** **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 m²** **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 **Terrassentüre** gelangt man direkt in den rund **336 m²** **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 m² großen, **beheizbaren Kellerstüberl** ist ebenfalls über die Treppen erreichbar.

FAZIT: Ob für Familien, Generationen oder Freunde – diese Liegenschaft bietet zwei eigenständige Gartenwohnungen mit viel Platz, Flexibilität und Privatsphäre. Ein ideales

Zuhause für alle, die gemeinsam wohnen und dennoch unabhängig leben möchten.

Zusätzlich stehen eine **Doppelgarage** (€35.000,-) und im Dachgeschoss eine 2015 ausgebauten **Penthousewohnung** mit 188 m² Wohnnutzfläche und 3 Terrassen (€980.000,-) sowie auf Wunsch **die gesamte Liegenschaft** zum Verkauf (€2.290.000,-).

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
- Wohnungseigentumsvertrag
- 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:

TOP 1

- Wohnnutzfläche ca. 132 m²
- 4 Zimmer
- Eigengarten ca. 336 m²
- 2 Badezimmer

- Loggia ca. 15 m²
- Keller ca. 74 m²
- Sauna und Wintergarten
- Beziehbar nach Vereinbarung

TOP 2

- Wohnnutzfläche ca. 147 m²
- 4 Zimmer / Maisonette
- Eigengarten ca. 340 m²
- Balkon ca. 11 m²
- Terrasse ca. 22 m²
- Keller ca. 39 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 <1.000m
 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