

## Moderne Doppelhaushälfte mit Pool



IMG\_E5690

**Objektnummer: 141/80087**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Wohnfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2

## Ihr Ansprechpartner



### **Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

MARIA ENZERSDORF  
SONNBERGSTRASSE

Marz 2015

HAUS 2

4-ZIMMER + BÜRO/ATELIER  
KG+EG+OG = 191,56m<sup>2</sup>

TERRASSE	30,99 m <sup>2</sup>
GARTEN	68,141 m <sup>2</sup>
LICHTHOF	18,60 m <sup>2</sup>

KELLER	
BÜRO / ATELIER	49,89 m <sup>2</sup>
BAD	4,00 m <sup>2</sup>
WC	1,98 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,04 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNNUZFLÄCHE	57,89 m <sup>2</sup>

ERDGESCHOSS	
WINDFANG	3,00 m <sup>2</sup>
VORRAUM	6,73 m <sup>2</sup>
SPES	3,00 m <sup>2</sup>
KÜCHE	9,33 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	43,19 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNNUZFLÄCHE	66,13 m <sup>2</sup>

OBERGESCHOSS	
BAD	10,13 m <sup>2</sup>
WC	2,69 m <sup>2</sup>
ZIMMER	19,36 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,48 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,48 m <sup>2</sup>
FLUR	10,44 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNNUZFLÄCHE	67,55 m <sup>2</sup>



ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)



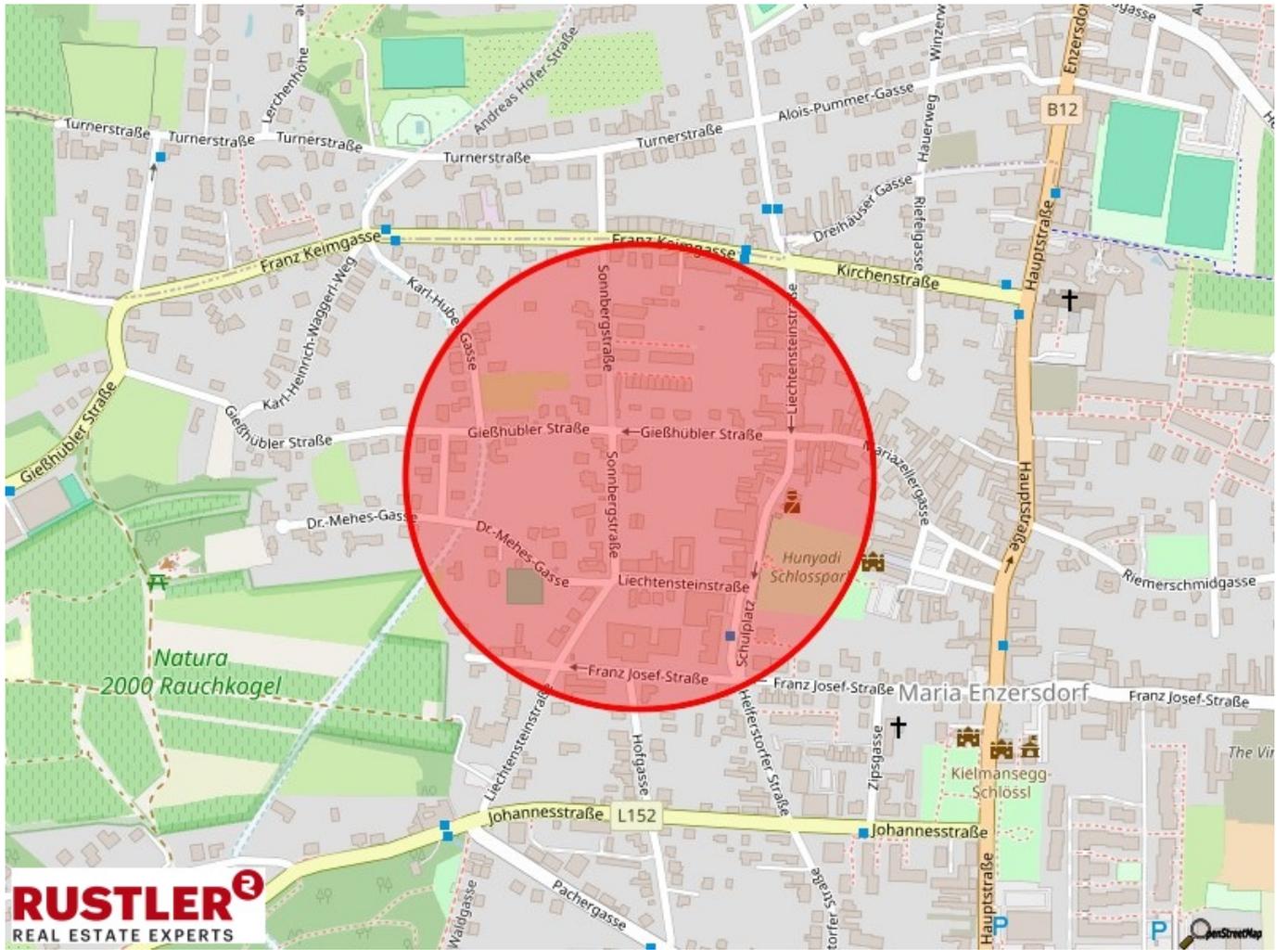
OBERGESCHOSS

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



Flächenänderungen und technische Änderungen sind vorbehalten.

Maßstab 1:100



## Objektbeschreibung

In der beliebtesten und exklusivsten Wohngegend von Maria Enzersdorf, wurden diese tollen Doppelhaushälften 2015 fertiggestellt. Jede Doppelhaushälfte verfügt über ca. 192m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, die sich über 3 Ebenen verteilen, einen Eigengarten, Lichthof und 2 Autoabstellplätze. Diese DH Hälfte hat zusätzlich einen Pool. Das Niedrigenergie - Wohnhaus ist hochwertigst ausgestattet und verfügt über schöne Echtholzparkettböden in den Wohnräumen, Fußbodenheizung, elektrischem Sonnenschutz, barrierefreie Duschen, TV Anschlüsse in allen Räumen, Klimaanlage im DG, moderne Maßküche, Wasseranschluss am Balkon bzw. Eigengarten, uvm. Angrenzend an die Doppelhaushälften, befindet sich ein großzügiger Gemeinschaftsgarten, der selbstverständlich auch den Mietern der Häuser zur Verfügung steht. Liebevoll begrünt, mit bereits größer gewachsenen Bäumen findet sich dort ausreichend Platz um in Ruhe ein Buch zu lesen, oder den Kindern beim Spielen auf dem eigens errichteten Spielplatz zuzusehen. HAUS 2 (WNF 191m<sup>2</sup>, Garten ca.141m<sup>2</sup>) UG: Büro/Atelier 49,86m<sup>2</sup> Bad 4,00m<sup>2</sup> WC 1,98m<sup>2</sup> Abstellraum 2,04m<sup>2</sup> EG: Windfang 3,00m<sup>2</sup> Vorraum 6,73m<sup>2</sup> Speis 2,00m<sup>2</sup> Küche 9,33m<sup>2</sup> Wohnzimmer 43,19m<sup>2</sup> WC 1,88m<sup>2</sup> OG Bad 10,13m<sup>2</sup> WC 2,68m<sup>2</sup> Zimmer 19,34m<sup>2</sup> Zimmer 12,48m<sup>2</sup> Zimmer 12,48m<sup>2</sup> Flur 10,44m<sup>2</sup> Terrasse 30,96m<sup>2</sup> Lichthof 18,60m<sup>2</sup> Garten ca.140m<sup>2</sup> Pool Lage: Zwischen Hunyadi Schloß und Liechtenstein befindet sich die beliebteste Wohngegend von Ma. Enzersdorf. Und genau dort, befindet sich auch die Wohnhausanlage. Kindergarten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Aufgrund der tollen Busverbindung kann man aber auch problemlos nach Mödling fahren. Nahversorger Billa, Bäcker, Penny Markt, Bipa sind nur wenige Minuten entfernt. Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) einen erwerbstätigen Bürgen oder Mitmieter.