



Inserat ID: 1073

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 618000€

Straße: Grenzgasse

2344 Maria Enzersdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Lukas Lukas

Tel: 0664 925 1005

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 105.59m<sup>2</sup>

## Town-Haus in charmanter kleiner Wohnanlage - nahe Zentrum Mödling



Das Bauprojekt in der Grenzgasse 5 in Maria Enzersdorf, direkt an der Ortsgrenze zu Mödling, bietet Ihnen attraktives Wohnen mit durchdachten Grundrissen in repräsentativer, zentraler Grünruhelage.

Auf einem sonnigen Grundstück werden in einem generalsanierten Altbau 5 exklusive Eigentumswohnungen im Erstbezug mit großzügigen Freiflächen errichtet. Zusätzlich entstehen zwei neu erbaute Doppelhäuser im selben Areal.

Optimale Grundrisse mit Freiflächen

Die Wohnungsgrößen variieren von 3-5 Zimmern ab ca. 67 bis 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit rund

2,90 m Raumhöhe. Alle Einheiten haben angrenzende Freiflächen wie Balkone/ Terrassen und/oder Gartenflächen.

Verfügbare Wohneinheiten:

Altbau:

Top 01 EG: Wfl. 70 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer mit Terrasse: verkauft

Top 02 EG: Wfl. 62 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer mit Terrasse: frei

Top 03 1.OG: Wfl. 69 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer mit Balkon: verkauft

Top 04 1.OG: Wfl. 67 m<sup>2</sup> - 4 Zimmer mit Balkon: verkauft

Top 05 DG: verkauft

Doppelhäuser:

Top 06 RH1: Wfl. 106 m<sup>2</sup> - 5 Zimmer mit Balkon u. Terrasse: KP ? 618.000,00 (belagsfertig)

Top 07 RH2: Wfl. 91 m<sup>2</sup> - 4 Zimmer mit Balkon u. Terrasse: KP ? 538.000,00 (belagsfertig)

Lebensqualität vor den Toren Wiens

Die Gemeinde Maria Enzersdorf bietet eine hohe Lebensqualität und ein historisches Zentrum. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Apotheke und ein Ärztezentrum liegen fußläufig in der Umgebung.

Ein kurzer Radweg führt direkt in die charmante Mödlinger Altstadt, die mit ihren Cafés, Restaurants und Boutiquen zum Shoppen und Verweilen einlädt.

Zahlreiche anerkannte Schulen und das Naherholungsgebiet Wienerwald vor der Tür machen diesen Standort für Familien und Sportbegeisterte besonders attraktiv.

Der Mödlinger Bahnhof ist in nur wenigen Minuten erreichbar und bietet eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien (S-Bahn ca. 20 Min. zum Hauptbahnhof). Die Südautobahn A2 und Auffahrt A21 zur Westautobahn sind in rund 10 Minuten erreichbar.

Ihre neue Vorsorge- und Eigentumswohnung

Optimierte Grundrisse mit 67 m<sup>2</sup> bis 106 m<sup>2</sup>

Raumhöhen bis 2,70m

Belagsfähige Übergabe

Großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen, Eigengärten

Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn, Bus)

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, sowie Erholungsgebiete in unmittelbarer Nähe

Für die Top 06 kann zusätzlich ein KfZ-Stellplatz zum Preis von Euro 15.000,00 erworben werden.

Die Wohnungen in der Grenzgasse 5, 2344 Maria Enzersdorf stehen ab sofort zum Verkauf.

Gerne berate ich Sie in unserem Büro in Gumpoldskirchen, Wienerstraße 11 oder in Baden, Vöslauer Straße 2

Lukas Prinz, Mobil 0664 925 10 05, E-Mail: l.prinz@friends-immobilien.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus &lt;1.250m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;750m Kindergarten &lt;250m Höhere Schule  
&lt;2.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei &lt;1.000m Einkaufszentrum  
&lt;1.250m Sonstige Bank &lt;750m Geldautomat &lt;750m Post &lt;1.000m Polizei  
&lt;750m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn &lt;4.500m Straßenbahn  
&lt;4.750m Bahnhof &lt;1.250m Autobahnanschluss &lt;2.750m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 105.59m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 57m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.95m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 618000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Lukas

Nachname: Lukas

Tel.: 0664 925 1005

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)