



Inserat ID: 24416

erstellt am : 17.11.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1156000€

Straße:

2340 Mödling

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Lukas Lukas

Tel: 0664 925 1005

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

Wohnfläche: 197m<sup>2</sup>

## XXL Town-Haus an der Stadtgrenze Mödling - Zentrale Ruhelage mit Freiflächen



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

Auf einem sonnigen Grundstück werden in einem generalsanierten Altbau 5 exklusive, schlüsselfertige Eigentumswohnungen im Erstbezug mit großzügigen Freiflächen errichtet.

Zusätzlich entstehen zwei neu erbaute Doppelhäuser im selben Areal, die auch zu einem großzügigen Townhouse mit 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusammengelegt werden können. Individuelle Planungswünsche bzgl. der Raumaufteilung können hier noch berücksichtigt werden.

## Verfügbare Wohneinheiten:

### Altbau:

- Top 01 EG: Wfl. 70 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer mit Terrasse: verkauft
- Top 02 EG: Wfl. 63 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer mit Terrasse: verkauft
- 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: Wfl. 137 m<sup>2</sup> - verkauft

### Doppelhäuser:

- Top 06 RH1: Wfl. 106 m<sup>2</sup> - 5 Zimmer mit Balkon u. Terrasse: KP ? 618.000,00 (belagsfähig)
- Top 07 RH2: Wfl. 91 m<sup>2</sup> - 4 Zimmer mit Balkon u. Terrasse: KP ? 538.000,00 (belagsfähig)

## Optimale Grundrisse mit Freiflächen

Die Wohnungsgrößen variieren von 3-5 Zimmern ab ca. 67 bis 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Highlight sind die hellen Räume mit bis zu 2,70 m Raumhöhe. Alle Einheiten haben angrenzende Freiflächen wie Balkone/ Terrassen und/oder Gartenflächen.

Im Innenhof gibt es eine begrünte Gemeinschaftsfläche.

Die Wohnungen selbst werden nach höchstem Standard ausgestattet:

Fußbodenheizung

Vorbereitung Klimaanlage

3-fach Isolierverglasung

modernste Elektro-Verkabelungen für IT

Neubau-Qualität in der Schalltechnik

## 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>

Großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen, Eigengärten

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

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, sowie Erholungsgebiete in unmittelbarer Nähe

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

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;500m Höhere Schule  
&lt;2.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;1.000m Einkaufszentrum  
&lt;1.500m Sonstige  
Bank &lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Post  
&lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;4.500m Straßenbahn &lt;5.000m Bahnhof &lt;1.500m Autobahnanschluss  
&lt;3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 197m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 57.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1156000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Lukas

Nachname: Lukas

Tel.: 0664 925 1005

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