

Fischer von  
Erlach-Gasse 10



# MAKROLAGE



Maria Enzersdorf ist eine der begehrtesten Wohngemeinden im südlichen Wiener Umland – eine Marktgemeinde mit rund 8.800 Einwohnern, die das Beste zweier Welten vereint: die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien und den unmittelbaren Zugang zur grünen Naturlandschaft des Wienerwaldes. Als Gartenstadt konzipiert, verbindet sie großzügige Grünflächen mit einer gewachsenen Ortsstruktur, die ihresgleichen sucht. Die Fischer-von-Erlach-Gasse liegt in einem ruhigen, gut erschlossenen Wohngebiet mit vollständiger Infrastruktur, gewachsenem historischem Charakter und idealer Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Die Straße selbst ist geprägt von einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre, die Wohnen in höchster Qualität ermöglicht.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Lebensmittelhandel, Bäckerei und Biomarkt decken den täglichen Bedarf ebenso ab wie eine vielfältige Gastronomie mit Kaffeehäusern und Heurigen. Bildungseinrichtungen für alle Altersstufen – von der Kinderkrippe über Volksschule bis zur Montessori-Schule – sind fußläufig erreichbar. Allgemeinmediziner, Fachärzte, Apotheken und das Krankenhaus Mödling in unmittelbarer Umgebung sorgen für umfassende medizinische Versorgung. Naturpark Föhrenberge, Schlosspark und das Bundessport- und Freizeitzentrum Südstadt bieten Erholung und Sport auf höchstem Niveau. Die Schnellbahn ab Mödling, stellt die tägliche Verbindung in die Wiener Innenstadt zuverlässig, und komfortabel sicher.

1 BURG LIECHTENSTEIN











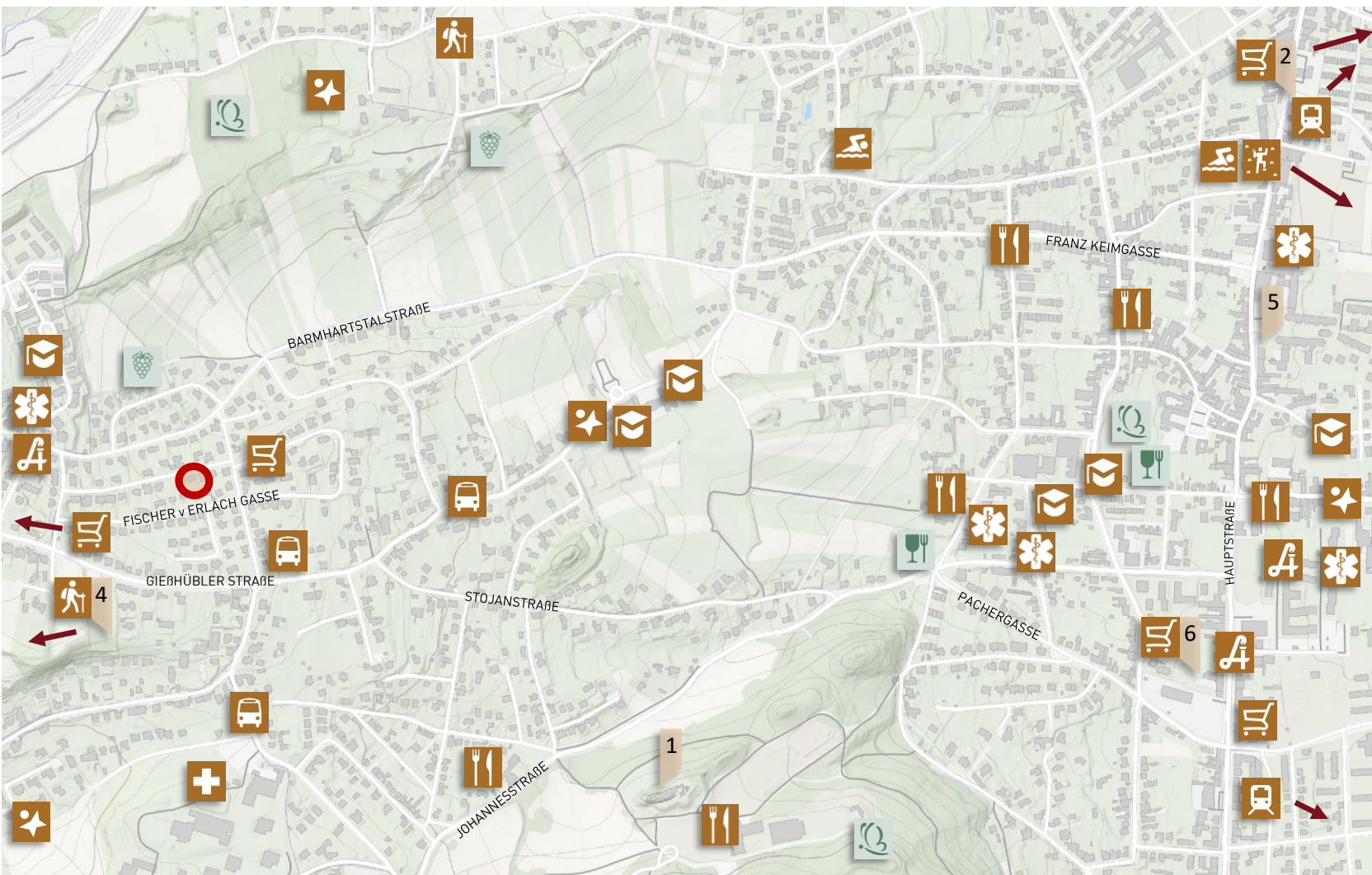
2 SHOPPINGY CITY SÜD



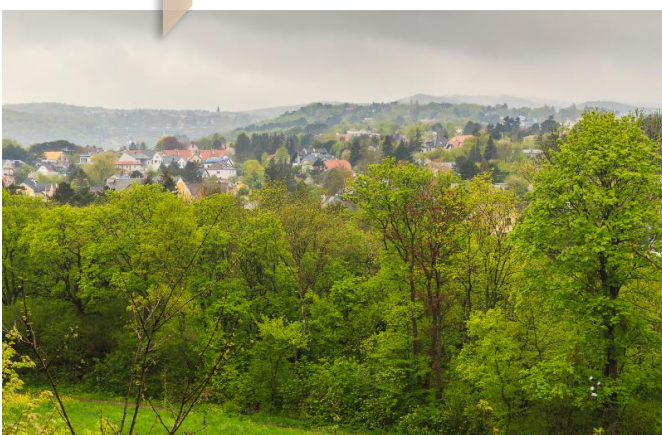
3 BSFZ SÜDSTADT



-  Billa (ca. 990 m), SCS (ca. 5,5 km)
-  Linien 260, 261, 262 (ca. 290 m)
-  Kinderfreibad (ca. 1,2 km), BSFZ
-  Kindergarten (ca. 3,5 km)
-  Restaurant Fitz (ca. 2,2 km), Die Schotten (ca. 1,6 km)
-  Schnellbahn Bhf Brunn (ca. 2,8 km), Bhf Mödling (ca. 3,6 km)
-  Emma Plank priv. Schule (ca. 450 m) Volksschule (ca. 3,5 km)
-  Dr. Satke allg. Med. (ca. 450 m), DDr. Hakl (ca. 2,2 km)



4 BIOSPHÄRENPARK



5 KLOSTERKIRCHE



6 NAHVERSORGER



# LUFTAUFNAHME



Willkommen im grünen Herzen von Maria Enzersdorf – ruhig gelegen, naturnah und dennoch optimal an Wien angebunden.



Die Liegenschaft überzeugt nicht nur durch Wohnqualität, sondern auch energetisch: Laut EVN-Eignungsanalyse ist die Dachfläche bestens für eine Photovoltaikanlage geeignet – ein echtes Plus für die Zukunft.

## LIEGENSCHAFT AUSSEN

Das Haus im grünen Herzen von Maria Enzersdorf bietet Ihnen großzügige Wohnflächen verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss. Besonders interessant: Das Dachgeschoss verfügt bereits über eine eigene Küche und ein eigenes Bad und lässt sich so unkompliziert als eigenständige Wohneinheit nutzen – ideal für eine Mehrgenerationenlösung.

Die warme Holzfassade, üppige Blumenkästen in leuchtendem Rot und Rosa sowie ein gepflegter Garten mit bunten Stauden und leuchtend gelben Sommerblumen schaffen eine Atmosphäre, die an ein idyllisches Landhaus erinnert – und das mitten in Maria Enzersdorf. Die liebevoll gestaltete Außenanlage lädt bereits beim ersten Blick dazu ein, anzukommen und sich wohlfühlen.





Der Garten der Liegenschaft ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Familien gleichermaßen. Mit seiner großzügigen Fläche von knapp 440 m<sup>2</sup> bietet er reichlich Platz für spielende Kinder, die hier nach Herzenslust toben können. Ob Blumenbeete oder gemütlicher Sitzbereich – der weitläufige Außenbereich begeistert mit seinem Ambiente und bietet noch Raum für eigene Gestaltungsideen.

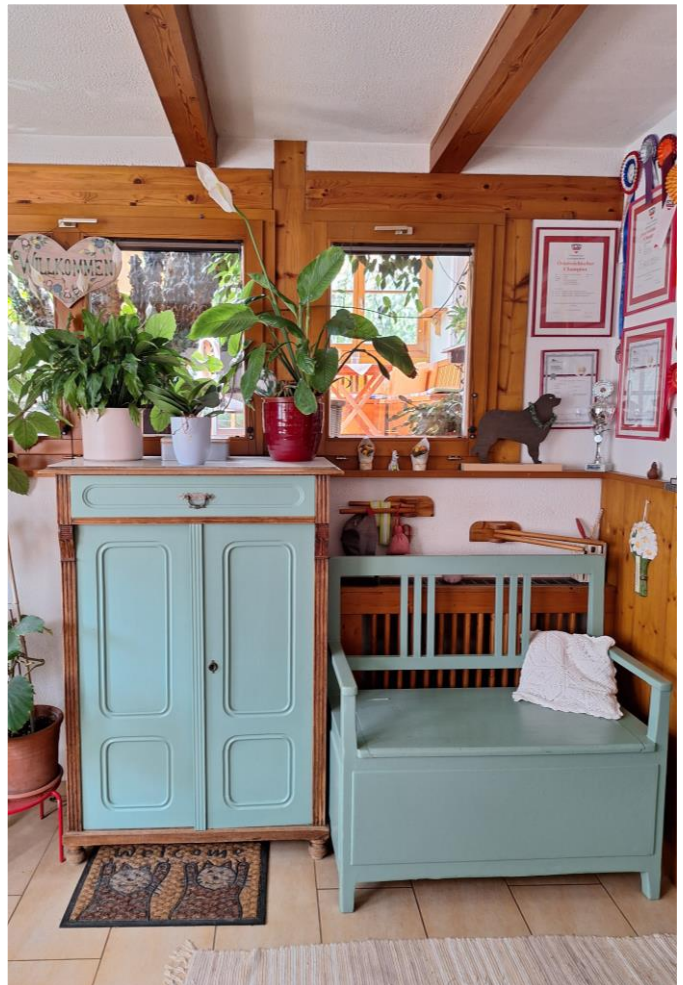
Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, dessen Außenelemente sich im Sommer unkompliziert entfernen lassen und ihn so in eine großzügige, überdachte Terrassenfläche verwandeln – das Beste aus beiden Welten.

## FOTOS INNENBEREICH

Das lichtdurchflutete Stiegenhaus ist ein echter Blickfang: Eine elegante Holzstreppe mit offener Stahlkonstruktion, verbindet Erdgeschoss und Dachgeschoss auf stilvolle, luftige Weise. Durch das großzügige Fensterelement fällt reichlich Tageslicht ein und taucht den Bereich in eine warme Atmosphäre – ein Stiegenhaus, das nicht nur verbindet, sondern selbst zum Erlebnis wird.



Die modern gestaltete Küche begeistert mit hochwertigen Fronten in Weiß und Holzoptik und einer markanten Natursteinwand. Die großzügige Kochinsel bildet das kulinarische Herzstück – funktional durchdacht und zugleich ein echter Hingucker, der den Raum gliedert. Das Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre beim Kochen.





# FOTOS VERANDA



Der Essbereich bildet das verbindende Herzstück zwischen Küche und Wohnzimmer – offen und fließend gestaltet, schafft er eine angenehme Mitte im Grundriss. Die direkte Anbindung an die Küche macht ihn zum idealen Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Runden, während die nahtlose Verbindung zum Wohnbereich für ein großzügiges, zusammenhängendes Raumgefühl sorgt – Kochen, Essen und Wohnen gehen hier auf natürliche Weise ineinander über.



# FOTOS BÄDER



Das Erdgeschoss überzeugt mit einem hellen Wannenbad mit Fenster und natürlicher Belüftung sowie einem separaten WC mit Handwaschbecken – ebenfalls mit Fenster und somit angenehm belüftet. Eine komfortable Aufteilung, die im Alltag echten Mehrwert bietet. Im Dachgeschoss ergänzt ein weiteres Bad mit Wanne, WC und Dachflächenfenster das Angebot – und bildet damit die ideale Grundlage für eine vollwertige, eigenständige Wohneinheit.



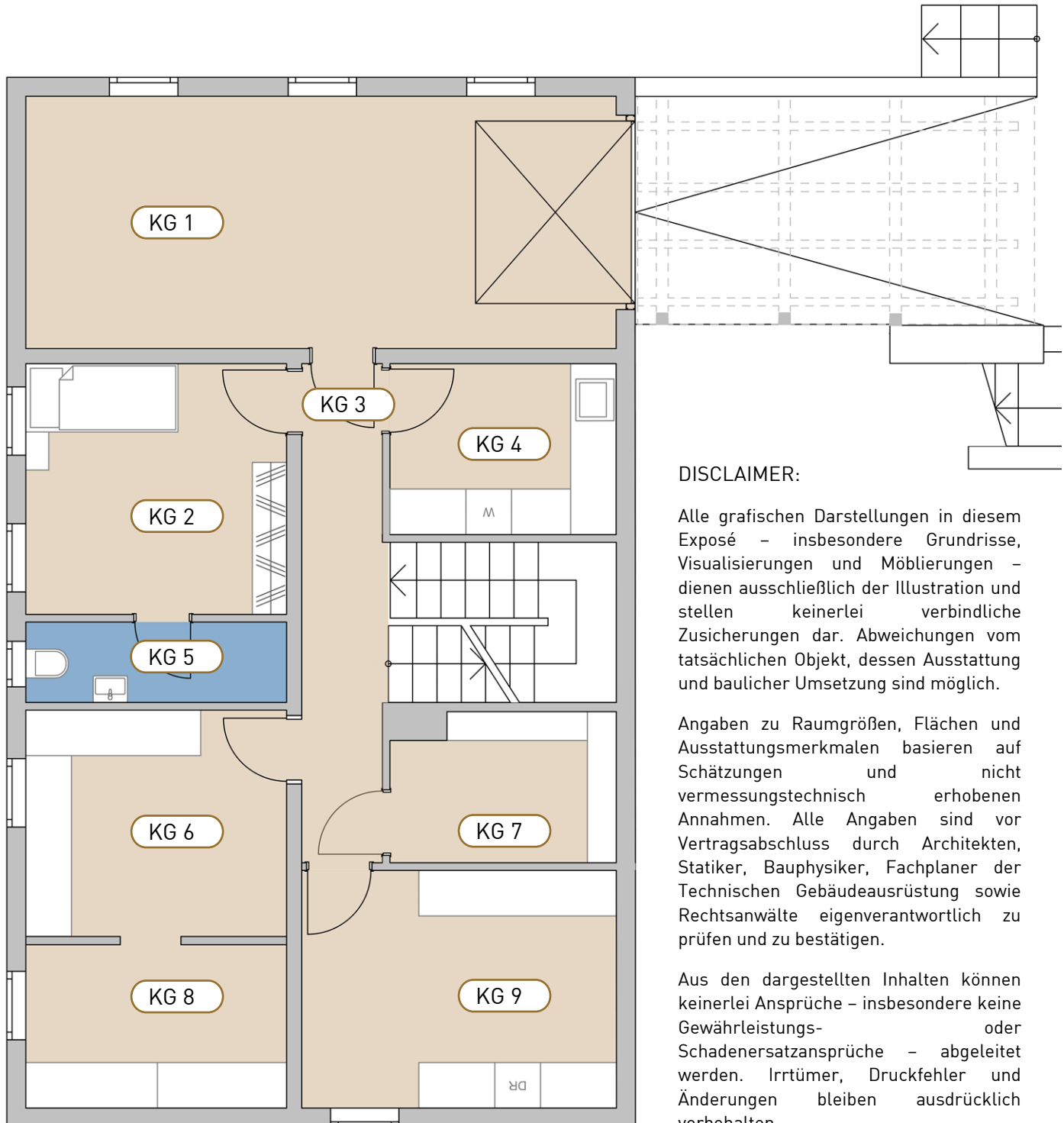
# FOTOS DACH- GESCHOSS



Das Dachgeschoss bietet eine vollständig unabhängige Wohneinheit mit eigenem Badezimmer, Küche sowie separatem Wohn- und Schlafbereich – eine in sich geschlossene Einheit, die maximale Flexibilität ermöglicht. Ob als Einliegerwohnung für Angehörige, als Gästebereich oder als eigenständig vermietbare Wohnung – diese Lösung schafft echten Mehrwert und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.



# KELLER- GESCHOSS

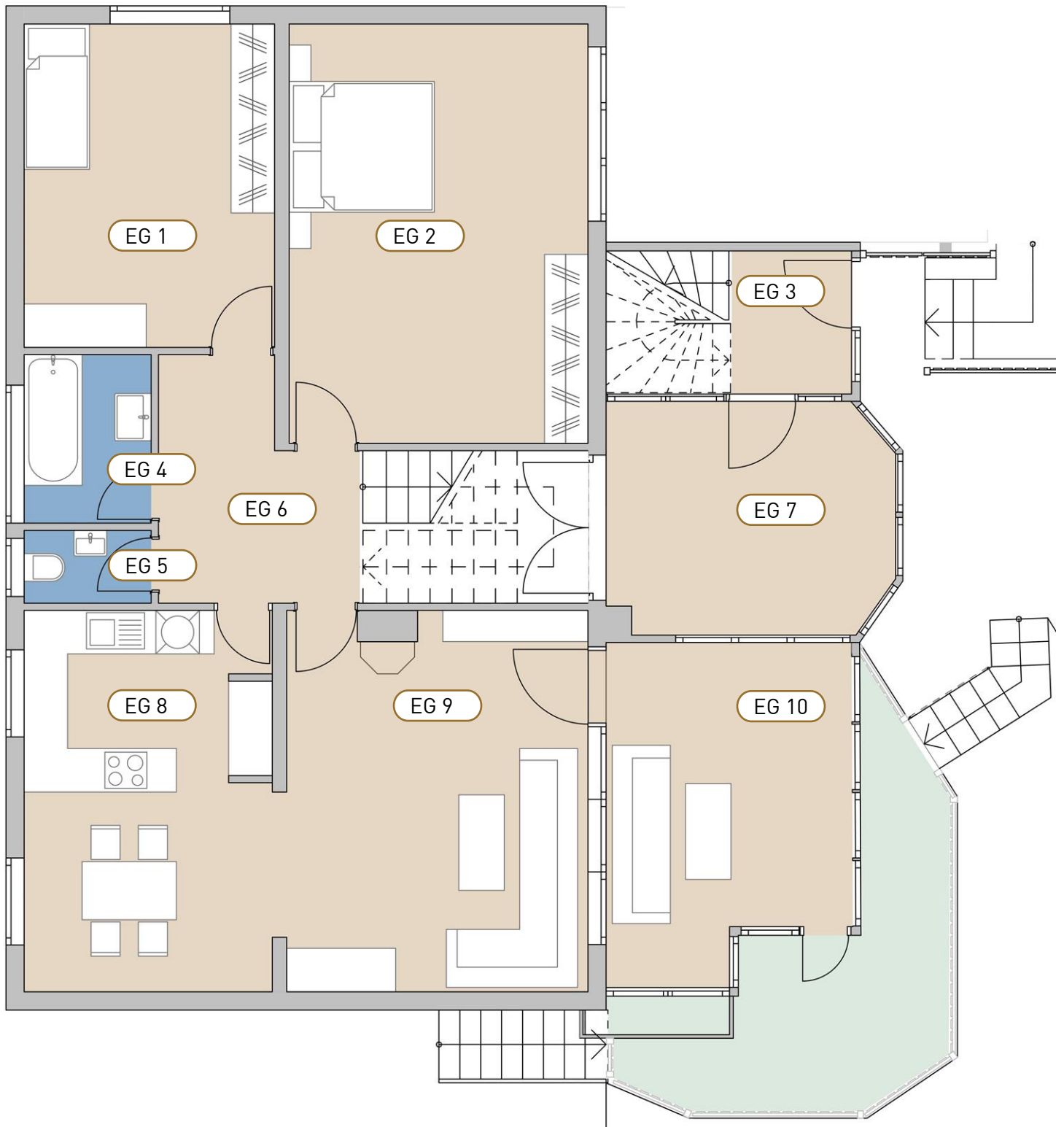


## DISCLAIMER:

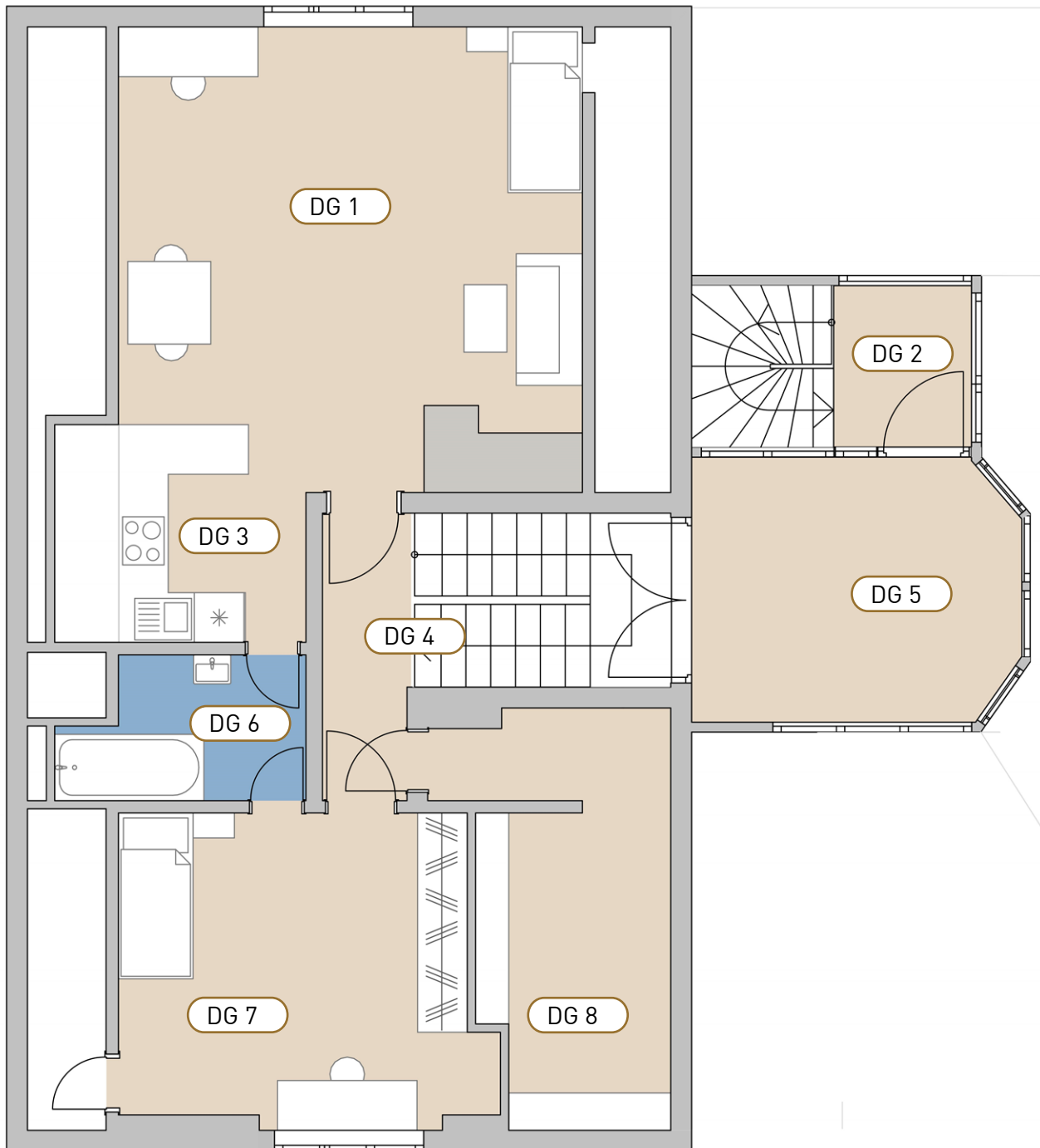
Alle grafischen Darstellungen in diesem Exposé - insbesondere Grundrisse, Visualisierungen und Möblierungen - dienen ausschließlich der Illustration und stellen keinerlei verbindliche Zusicherungen dar. Abweichungen vom tatsächlichen Objekt, dessen Ausstattung und baulicher Umsetzung sind möglich.

Angaben zu Raumgrößen, Flächen und Ausstattungsmerkmalen basieren auf Schätzungen und nicht vermessungstechnisch erhobenen Annahmen. Alle Angaben sind vor Vertragsabschluss durch Architekten, Statiker, Bauphysiker, Fachplaner der Technischen Gebäudeausrüstung sowie Rechtsanwälte eigenverantwortlich zu prüfen und zu bestätigen.

Aus den dargestellten Inhalten können keinerlei Ansprüche - insbesondere keine Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche - abgeleitet werden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



# DACH- GESCHOSS



## KELLERGECHOSS

---

① KFZ	ca. 25,78m <sup>2</sup>	⑤ WC	ca. 3,64m <sup>2</sup>	⑨ Trockenraum	ca. 12,96m <sup>2</sup>
② Hobbyraum	ca. 11,32m <sup>2</sup>	⑥ Kellerraum	ca. 10,22m <sup>2</sup>		
③ Flur	ca. 6,96m <sup>2</sup>	⑦ Heizraum	ca. 5,64m <sup>2</sup>		
④ Waschküche	ca. 6,70m <sup>2</sup>	⑧ Kellerraum	ca. 7,37m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>	<b>ca. 90,59m<sup>2</sup></b>				

## ERDGESCHOSS

---

① Schlafzimmer	ca. 15,35m <sup>2</sup>	⑤ WC	ca. 1,76m <sup>2</sup>	⑨ Wohnzimmer	ca. 21,79m <sup>2</sup>
② Schlafzimmer	ca. 23,75m <sup>2</sup>	⑥ Flur	ca. 8,10m <sup>2</sup>	⑩ Veranda	ca. 14,68m <sup>2</sup>
③ Vorraum	ca. 6,66m <sup>2</sup>	⑦ Vorraum	ca. 12,26m <sup>2</sup>		
④ Bad	ca. 4,06m <sup>2</sup>	⑧ Küche	ca. 17,82m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>	<b>ca. 126,23m<sup>2</sup></b>				

## DACHGESCHOSS

---

① Wohnzimmer	ca. 31,47m <sup>2</sup>	⑤ Vorraum	ca. 12,30m <sup>2</sup>
② Vorraum	ca. 3,24m <sup>2</sup>	⑥ Bad	ca. 4,67m <sup>2</sup>
③ Küche	ca. 7,40m <sup>2</sup>	⑦ Schlafzimmer	ca. 16,15m <sup>2</sup>
④ Flur	ca. 3,73m <sup>2</sup>	⑧ Dachboden	ca. 11,74m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca. 90,70m<sup>2</sup></b>		

## ANGEBOT

---

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt und erfolgt freibleibend und unverbindlich. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

## KAUFPREIS

---

**890.000,- €** (achthundert und neunzigtausend)

Quartalsweise Kosten gem. Vorschreibung des Gemeindeverband für Abgabeneinh. U. Umweltschutz im Bezirk Mödling:

Quartalsweise derzeit:	netto 475,35€
Vorschreibungsbetrag	brutto 515,27€
Vorschreibungsbetrag p.A.	brutto 2,061,08€

## MAKLERPROVISION

---

3% des Kaufpreises zuzüglich 20 %UST

Unser Honorar beträgt lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie das Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.. Es gilt als vereinbart, dass dieses Immobilienangebot dem Paragr. 15 Abs. 1, Ziff. 1 Maklergesetz, BGBl. 1996/262 unterliegt und die Bezahlung der Provision auch dann fällig wird, wenn das Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil ohne beachtenswerten Grund entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt unterlassen wird, oder das Geschäft nicht zwischen dem Empfänger dieses Immobilienangebotes und dem Abgeber zustande kommt, sondern mit jemand anderem, weil dieser die vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss weitergegeben hat. Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zw. Abgeber und uns wird hingewiesen.

## FAKTEN

---

- EFH Bj. 1983
- GST-Fläche 591m<sup>2</sup>
- Garten-Fläche 475m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss ausgebaut
- Kaminanschluss im EG
- Kaminanschluss im DG
- Photovoltaik geeignet
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Gastherme

## VERKEHRSANBINDUNG

---

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Per Schnellbahn ab Brunn oder Mödling, gelangt man direkt in die Wiener Innenstadt. Alternativ bietet die Buslinie nach Siebenhirten eine komfortable Verbindung zur U6 und damit zum gesamten Wiener U-Bahn-Netz.

- Bus-Haltestelle Mitteräckerstraße Buslinien 261 und 262 (Anbindung an Maria Enzersdorf Südstadt)
- Ab Maria Enzersdorf Südstadt, dann mit der Badner Bahn direkt bis Wien Oper (über Vösendorf SCS, Bahnhof Meidling)
- Schnellbahn ab Bahnhof Mödling oder Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf (S2, S3, S4)
- Autobahnauffahrt A21 (Wiener Außenring Autobahn) ca. 5 Minuten Fahrzeit
- Fahrzeit Flughafen Schwechat ca. 25 Minuten Fahrzeit

## EINKAUFEN & NAHVERSORGUNG

---

- BILLA (ca. 2,0 km) 5 Min mit dem Auto
- Bäckerei Szihn Brot & Café (ca. 4,1 km) 10 Min mit dem Auto
- Fleischhauer (ca. 4,1 km) 10 Min mit dem Auto
- Shopping City Süd (ca. 2,5 km) 5 Min mit dem Auto

## SCHULEN & KINDERGÄRTEN

---

- Volksschule (ca. 1,9 km) 30 Min zu Fuß
- Sportgymnasium Maria Enzersdorf (ca. 1,1 km) 14 Min zu Fuß
- Kindergarten Theißplatz (ca. 3,9 km) ca. 12 Min mit dem Auto
- Bundesgymnasium Mödling (ca. 5 km) ca. 13 Min. mit dem Auto
- Hort Franz-Josef Straße (ca. 1,7 km) 25 Min zu Fuß
- Montessori ErLEBnisschule (ca. 3,4 km) 10 Min mit dem Auto
- Mittelschule Brunn/Maria Enzersdorf (ca. 2,3 km) ca. 5 Min mit dem Auto
- HTL Mödling (ca. 5,5 km) ca. 15 Min mit dem Auto
- HLA Mödling (ca. 3,5 km) ca. 10 Min mit dem Auto

# HIGHLIGHTS

## BELICHTUNG:



Als freistehendes Haus mit großzügigem Abstand zur umliegenden Bebauung profitiert es von Licht in Hülle und Fülle – zu jeder Tageszeit und aus allen Himmelsrichtungen. Die Veranda sowie der Zubau sind südseitig ausgerichtet und laden damit zum Verweilen im Freien ein – von morgens bis in den späten Abend.

## PRIVATSPHÄRE:



Als freistehendes Haus bietet es maximale Privatsphäre – dank gewachsener Bepflanzung mit Bäumen und Büschen kaum einsehbar, auch die Veranda bleibt dem Blick von außen entzogen. Durch die zurückversetzte Lage von der Straße entsteht ein natürlicher Abstand zum öffentlichen Raum – hier wohnt man wirklich für sich.

## SICHERHEIT:



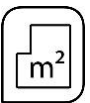
Die Lage in einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend ohne Durchfahrtsstraße schafft von Natur aus ein sicheres und angenehmes Umfeld – mit einer eingespielten Nachbarschaft, die für sich spricht. Wer zusätzliche Sicherheitstechnik wünscht, hat theoretisch jederzeit die Möglichkeit, eine eigene Alarmanlage nachzurüsten.

## ENERGIE:



Beide Wohnebenen verfügen über Kaminöfen, die an kalten Abenden echte Wohnlichkeit schaffen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Luft/Wasserwärmepumpe, geheizt wird mit Gas. Besonders erwähnenswert: Laut EVN SonnenKraft Potenzialanalyse eignen sich die Dachflächen sehr gut bis gut für die Installation einer Photovoltaikanlage – ein klarer Vorteil für die Zukunft. Der Energieausweis liegt vor (HWB Ref RK 135,2 kWh/m<sup>2</sup>a).

## RAUMAUFTeilUNG:



Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und großzügigen Zusatzflächen: Garage, Kellerräume und eine große Veranda bieten Stauraum und Freiraum zugleich. Als besonderes Highlight verfügt das Dachgeschoss über eine vollständig eigenständige Wohneinheit – mit Küche, Bad, WC und viel Stauraum – ideal zur Eigennutzung, für Angehörige oder zur Vermietung

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung von der IMMOVOB GmbH.

Das Dokument stellt kein Angebot oder die Einladung, ein solches abzugeben, dar. Die enthaltenen Informationen entsprechen nicht den Bestimmungen des Immobilien-Investmentfondgesetzes, des Investmentfondgesetzes, des Kapitalmarktgesetzes oder sonstiger kapitalmarktrechtlicher Vorschriften und wurden hinsichtlich dieser Bestimmungen auch nicht geprüft oder veröffentlicht.

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an institutionelle und professionelle Investoren, die sich der Risiken von Investitionen im Immobiliensektor bewusst sind. Investitionen in Immobilien sind mit Risiken verbunden, die von politischen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bedingungen abhängig sind. Investoren sind verpflichtet, die Prognosen und Annahmen selbst zu beurteilen und ihre Investitionen auf Basis eigener Prüfungen zu tätigen. Für die Richtigkeit der Angaben in diesem Dokument wird keine Haftung und Gewährleistung übernommen.

Die Ansätze, Einschätzungen und Prognosen basieren auf den angeführten Erläuterungen und wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, können jedoch nicht garantiert werden. Alle Annahmen und erhaltenen Informationen, basieren auf den vom Verfasser zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments zur Verfügung gestellten, bzw. selbst erhoben. Sie kommen von verlässlichen Quellen, wobei die Richtigkeit und Vollständigkeit nicht garantiert werden kann.

Der Wert von Investments kann steigen und auch fallen. Es ist möglich, dass investiertes Kapital nur teilweise rückgeführt bzw. auch ein Totalverlust des Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher geraten, die Auswirkungen aller Art selbst zu beurteilen und zu prüfen oder sich hierbei beraten zu lassen.

Die IMMOVOB GmbH übernimmt keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft des Dokuments und der beigefügten Unterlagen.

# Immvo die beste Lösung.



**IMMOVOB GmbH**

Josef-Kutschka-Gasse 1A/1/11 | 1230 Wien

T +43 1 865 36 31 DW 20

E [office@immovob.at](mailto:office@immovob.at)

[www.immovob.at](http://www.immovob.at)

