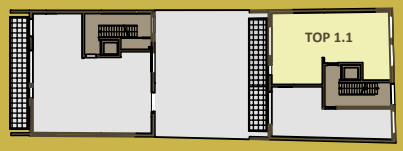
1.1

Haus 1
Obergeschoß



Vorraum	6,86 m²
Abstellraum	2,95 m²
Bad	5,16 m²
WC	1,20 m²
Wohnküche	37,13 m²
Zimmer 1	14,45 m²
Zimmer 2	11,99 m²
TOP 1.1	**79,74 m²**
Balkon	14,30 m²
ER	2,13 m²

TOP 1.1
OG
79,74 m²
3-Zimmer

Stand: April 2025

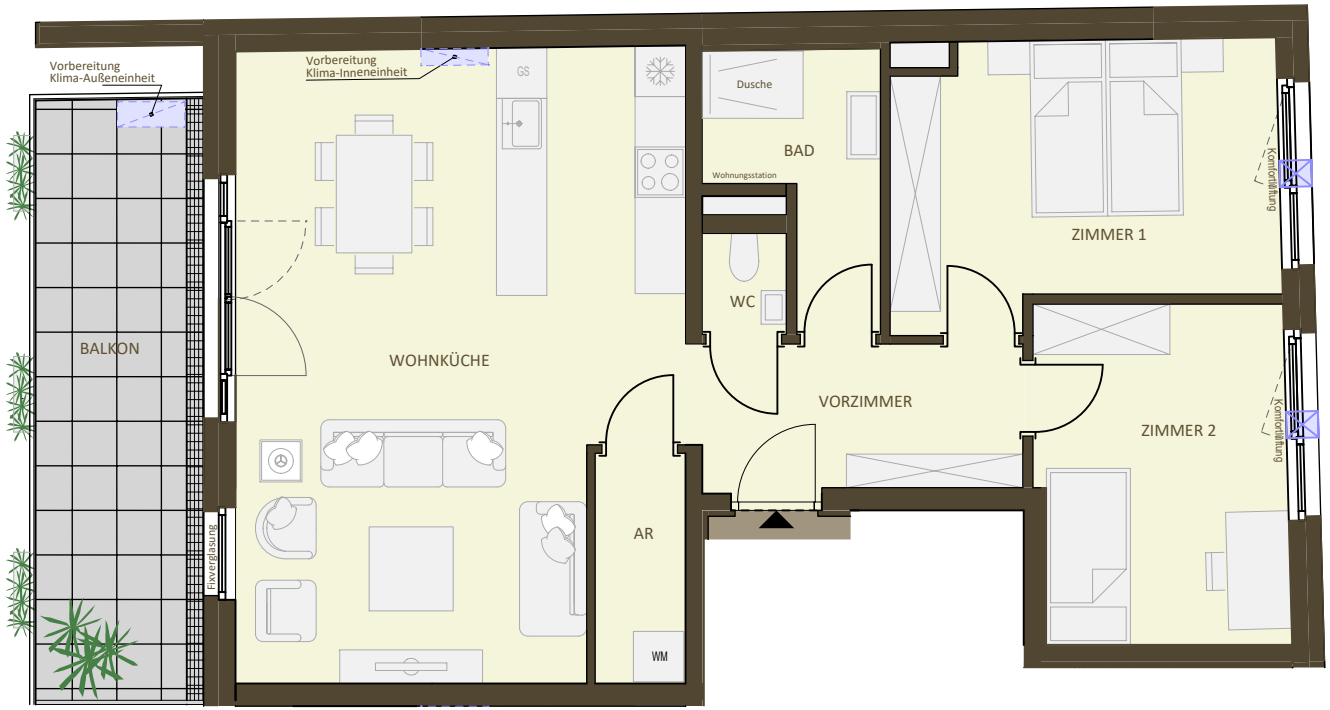
DASNEUE WOHNEN

„Nachhaltiges Wohnen am Fuße der Föhrenberge"

Hauptstraße 58, Maria Enzersdorf

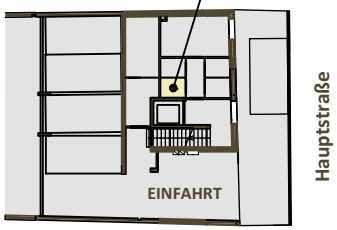
Preis schlüsselfertig: € 446.954,00

Anlegerpreis: € 406.321,82



AR ... Abstellraum
ER ... Einlagerungsraum
GS ... Geschirrspüleranschluss
WM ... Waschmaschinenanschluss

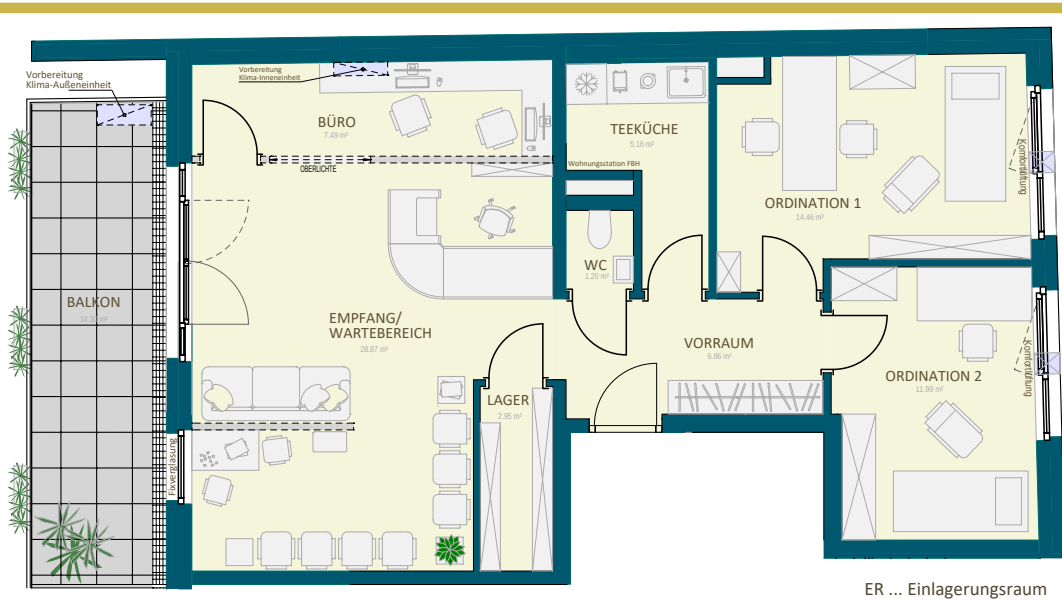
Einlagerungsraum
Erdgeschoss Haus 1



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

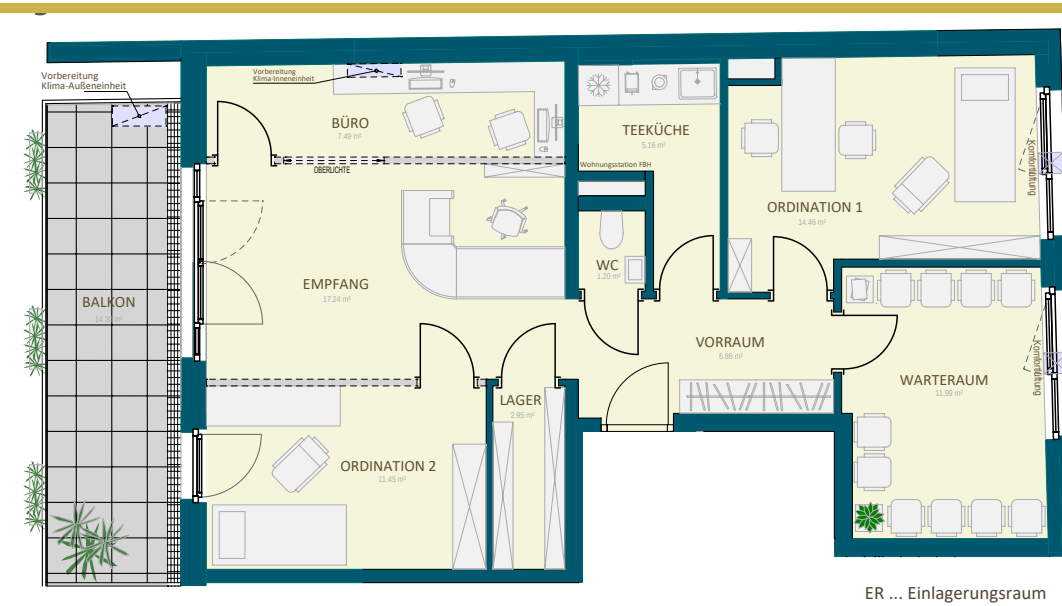
Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Pflanzen und dgl. dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Maßangaben beziehen sich auf Rohbaumaße, Putzstärken sind nicht berücksichtigt. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Variante 1



ER ... Einlagerungsraum
FBH ... Fußbodenheizung

Variante 2



ER ... Einlagerungsraum
FBH ... Fußbodenheizung

Ihre Praxis im Zentrum von Maria Enzersdorf

Zentral und Modern

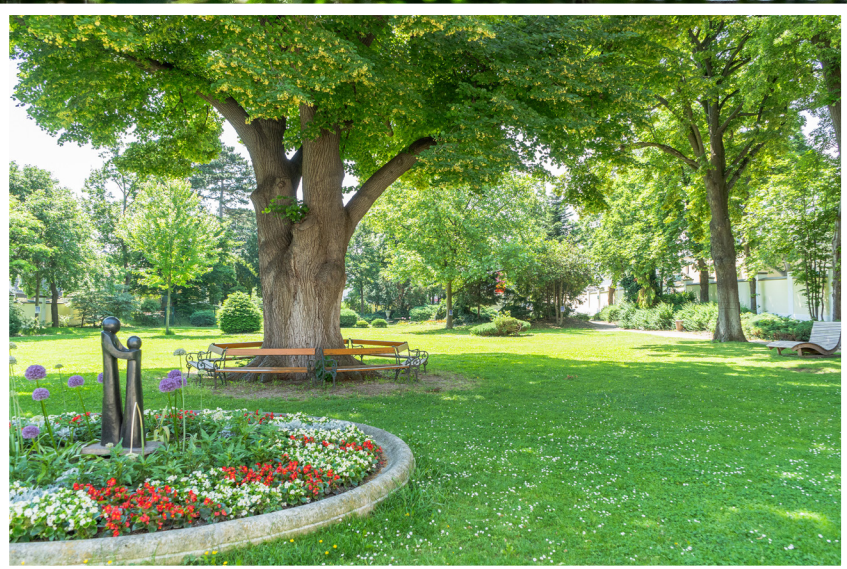
Sie sind auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten für Ihre Arztpraxis? Dann sind Sie bei uns genau richtig! Top 1.1 ist eine neu errichtete, topmoderne 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Maria Enzersdorf, bei Mödling.

Die Wohnung eignet sich bestens als Arztpraxis und bietet eine Fläche von 80 m² und eine Freifläche (Balkon) von etwa 14 m², perfekt für Sie, Ihre Mitarbeiter*innen und Patient*innen.

Die Wohnung befindet sich in sehr guter und gefragter Lage mit hohem Wiederverkaufswert, liegt im 1. Stock mit Blick in den Innenhof, ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und barrierefrei zugänglich.

Ein weiterer Privatarzt ist im Haus bereits vertreten, 2 Häuser weiter gibt es weitere Ordinationen und schräg gegenüber liegt das „Ärztezentrum Maria Enzersdorf“ sowie die „Bären-Apotheke“. Das Landesklinikum Mödling ist 2 Kilometer entfernt und die Mödlinger Altstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Die Varianten 1 und 2 stellen Beispiele der inneren Gestaltung dar, diese können aber individuell für Sie angepasst werden.

Die Nutzung als Ordination ist im Wohnungseigentumsvertrag explizit erlaubt.

OPEN HOUSE
Freitag, 28. Juni
13:00 - 18:00 Uhr
NUR NOCH
ZWEI
WOHNUNGEN FREI
TOP 1.1
TOP 2.1
0660 560 98 25
02236 610 64