2 Wohnungen zentral in Maria Enzersdorf - Gartenanteil und große Garage inklusive!

Objektnummer: 862

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	161,00 m²
Nutzfläche:	161,00 m²
Gesamtfläche:	161,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 164,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	660.000,00 €
Betriebskosten:	147,80 €
USt.:	13,47 €

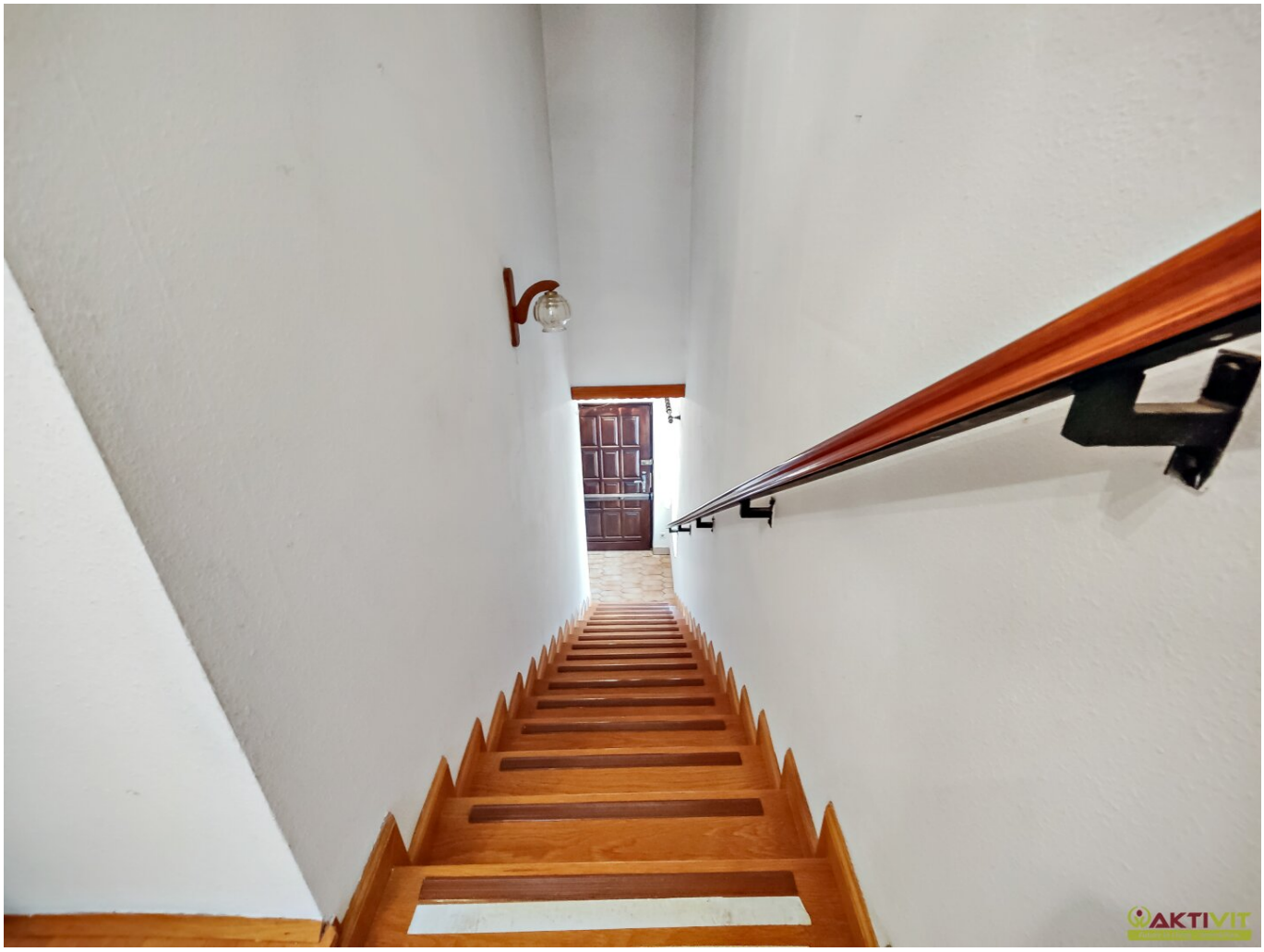
Infos zu Preis:

BK: Wasser, Kanal, Müll und Grundsteuer.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

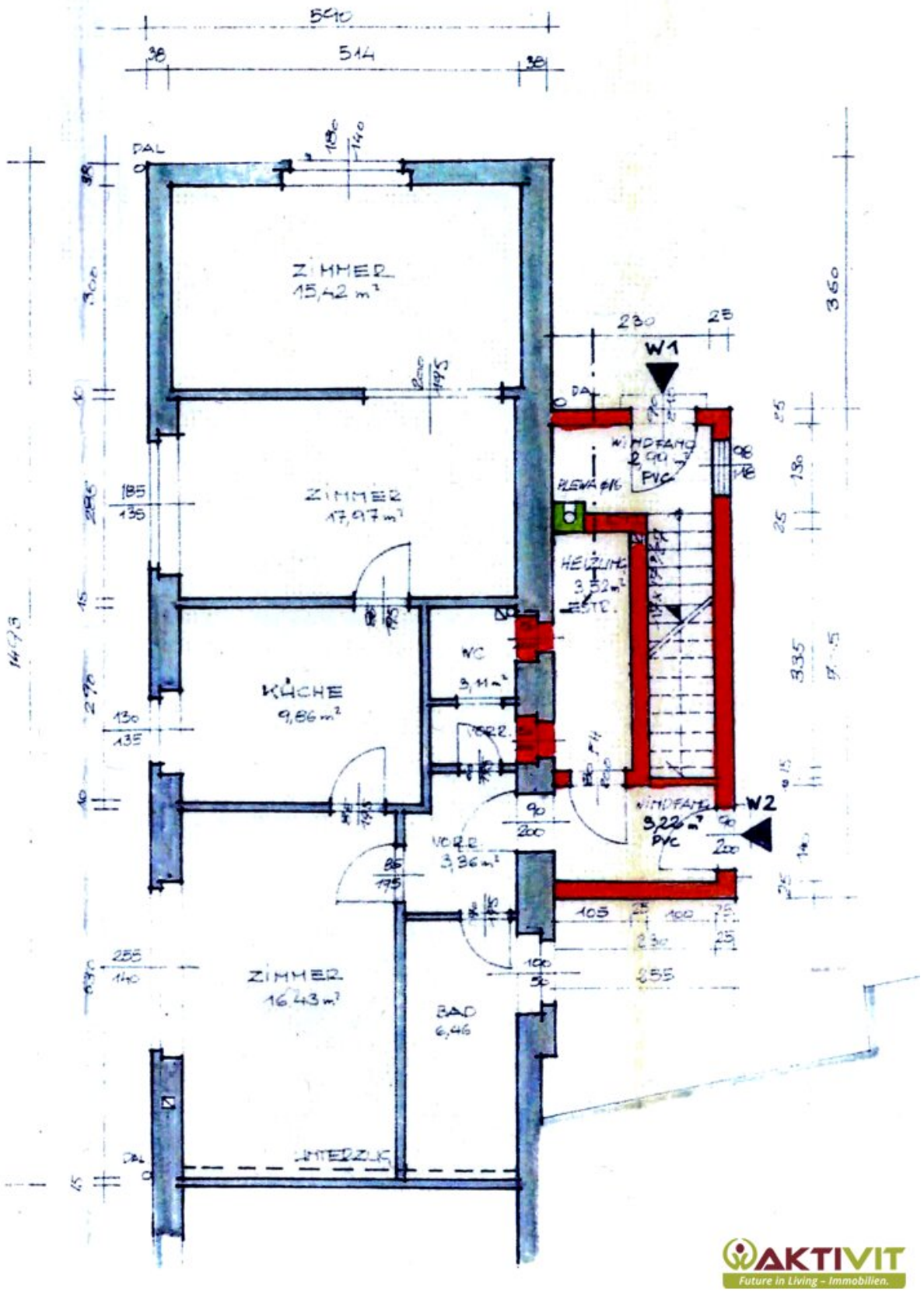
Ihr Ansprechpartner



Hoval
elco

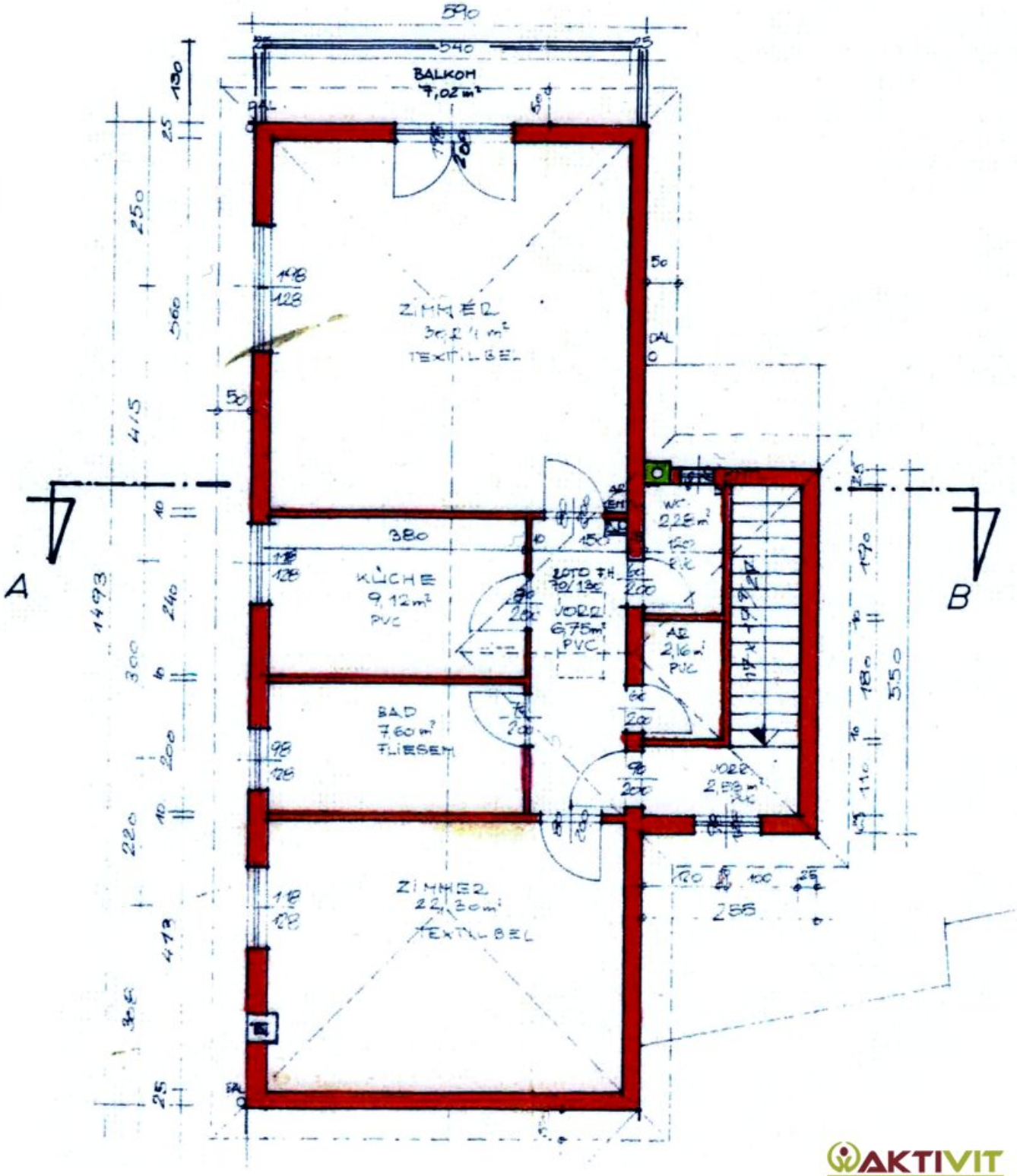
Itron
AKTIVIT

ERDGESCHOSS



AKTIVIT
Future in Living – Immobilien.

OBERGESCHOSS



AKTIVIT
Future in Living – Immobilien.

Objektbeschreibung

Diese beiden Wohnungen befinden sich im gleichen Haus, zentral in Maria Enzersdorf, nur wenige Schritte von ausgezeichneter Infrastruktur und Bildungseinrichtungen entfernt.

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 161 m², einer großzügigen Garage und einem idyllischen Gartenanteil, bieten sie ein außergewöhnliches Wohnambiente direkt vor den Toren Wiens. Beide Wohnungen sind teilmöbliert und befinden sich in einem gepflegten Zustand, was ein sofortiges Einziehen möglich macht.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNGEN AUF EINEN BLICK:

- Zentrale Lage in Maria Enzersdorf mit hervorragender Anbindung.
- Sämtliche Infrastruktur und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar.
- Nur 10 Minuten Entfernung zu Wien.
- Zwei separate Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 165 m².
- Teilweise möbliert mit Küchen und Bädern.
- Große Garage mit 44 m² und Gartenanteil bieten zusätzlichen Raum.
- Gepflegter Zustand mit Potential zur individuellen Modernisierung.

DIE WOHNUNGEN:

Die beiden Eigentumswohnungen befinden sich im gleichen Wohnhaus, im Erdgeschoß sowie im 1. Obergeschoß.

Zusammen haben die Wohnungen 161 m² Wohnflächen, diese teilen sich wie folgt auf:

- Die erste Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist barrierefrei zugänglich. Sie erstreckt sich über rund 75 m².

  Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie ein getrenntes WC und Nebenflächen.

- Die zweite Wohnung im ersten Obergeschoss verfügt über rund 86 m² und einem Balkon mit rund 7 m² ausgerichtet nach Westen.

  Die Wohnfläche verteilt sich auf 2 große Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie ein getrenntes WC und Nebenflächen.

Beide Einheiten verfügen über getrennte Eingänge. Zusätzlich gehören 3 Keller-Ersatzräume zu den Wohnungen.

So bieten sich hier viele Möglichkeiten zur eigenen Nutzung und als Investition zur Vermietung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG:

Das massiv gebaute Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnungen sind gut bewohnbar und mit vollständiger Küchenausstattung inklusive Elektrogeräten ausgestattet.

Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgeführt. Die Heizungsanlage bietet Flexibilität durch Betriebsmöglichkeiten mit Gas und Festbrennstoff.

Ein Highlight ist die großzügige Garage mit 44 m², die zusätzlichen Stauraum oder Platz für Fahrzeuge bietet.

Der inkludierte Gartenanteil lädt zum Entspannen im Freien ein. Die Pergola ist als überdachte Freifläche ebenfalls zugehörig.

DIE BETRIEBSKOSTEN:

Die öffentlichen Abgaben und Betriebskosten für Wasser, Kanal und Müll betragen

aktuell 161,27 pro Monat (brutto inkl. USt.).

Hinzu kommen die Kosten für Heizung und Strom nach Verbrauch.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap