

**Wohnung zentral in Maria Enzersdorf - Eigener Garten und Pergola inklusive.**



**Objektnummer: 876**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 164,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK Hochrechnung: Wasser, Kanal, Müll und Grundsteuer.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

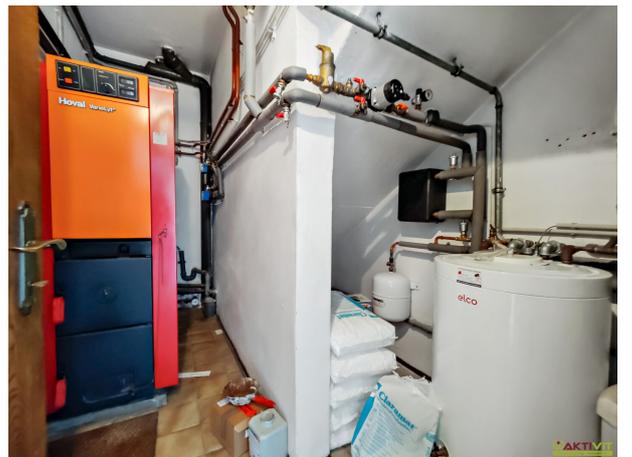
## Ihr Ansprechpartner













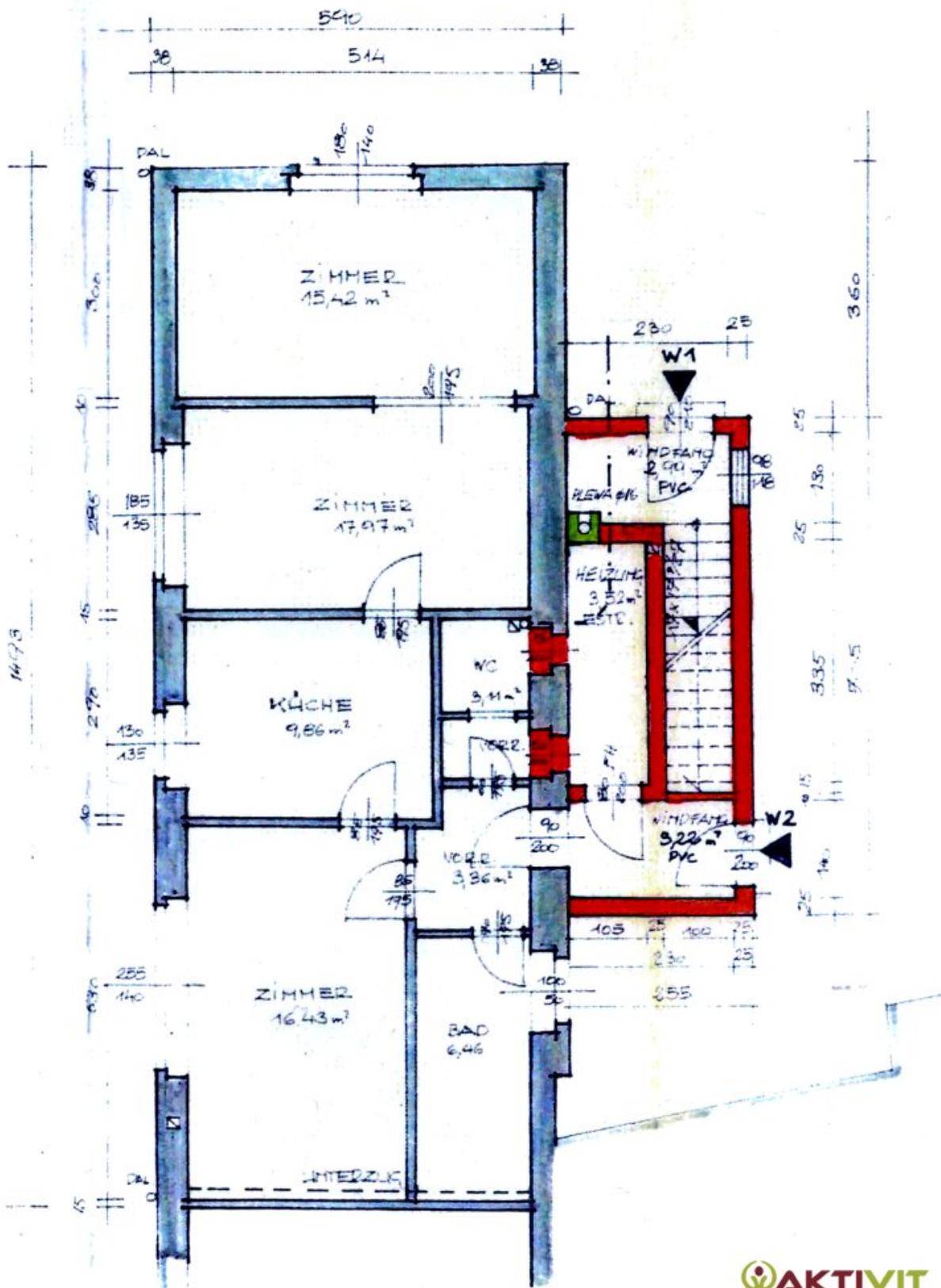
AKTIVIT







# ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

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

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 75 m<sup>2</sup> sowie einem idyllischen Gartenanteil, bieten sie ein außergewöhnliches Wohnambiente direkt vor den Toren Wiens. Die Wohnung ist teilmöbliert und befindet sich in einem gepflegten Zustand, was einen sofortigen Bezug ermöglicht.

### ***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.
- Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>.
- Teilweise möbliert mit Küche und Bad.
- Eigener Gartenanteil (ca. 100 m<sup>2</sup>) inklusive.
- Gepflegter Zustand mit Potential zur individuellen Modernisierung.
- Keller-Ersatzraum und Pergola inkl.
- Garage zusätzlich erwerbbar.

### **DIE WOHNUNG:**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und verfügt über 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, so ist eine grundsätzliche Barrierefreiheit gegeben.

Die Wohnfläche verteilt sich auf 3 Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie ein getrenntes WC und Nebenflächen.

Zusätzlich gehört ein Keller-Ersatzraum sowie eine Pergola (überdachte Freifläche) zu der Wohnung.

### **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG:**

Das massiv gebaute Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist 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.

Der Gartenanteil zur Mitbenutzung lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Pergola ist als überdachte Freifläche ebenfalls zugehörig.

Zusätzlich erwerbbar um € 50.000 ist eine großzügige Garage mit 44 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Stauraum oder Platz für Fahrzeuge bietet.

### **DIE BETRIEBSKOSTEN:**

Die öffentlichen Abgaben und Betriebskosten für Wasser, Kanal und Müll betragen ca. € 75 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](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto: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