Erstbezug nach Generalsanierung mit beeindruckendem Ausblick



Objektnummer: 76686

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerbruckstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,72 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	239,25 €
USt.:	23,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien




KI-bearb



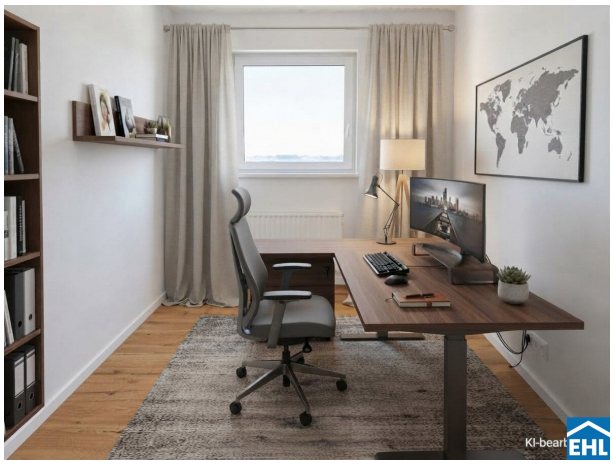











KI-beart























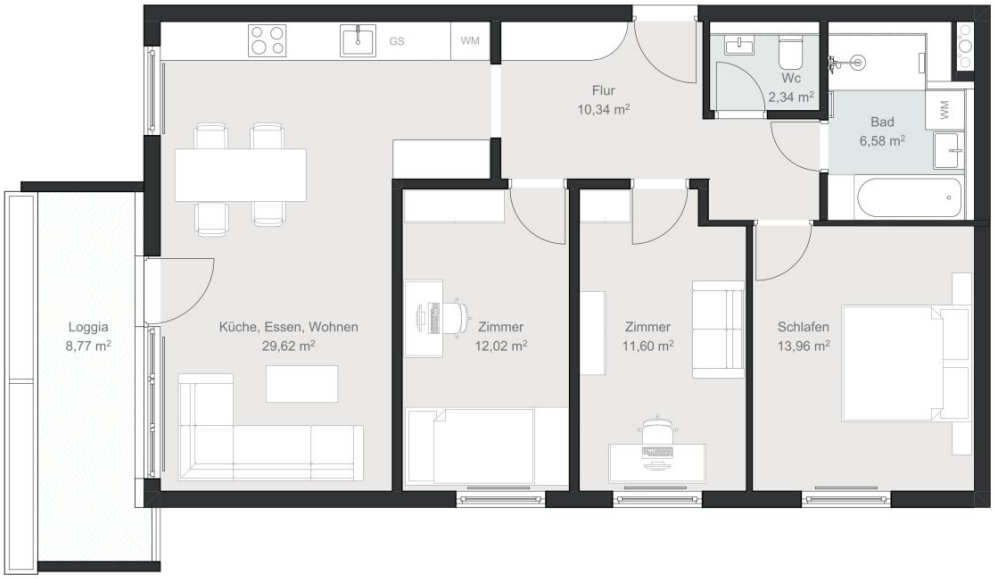






2344 Maria Enzersdorf - Südstadt

Wohnräume: 86,46 m²
Loggia: 8,77 m²
Keller: 2 m²



Objektbeschreibung

Vier Zimmer für vielfältige Wohnideen mit herrlichem Weitblick

In der Wienerbruckstraße 124 in 2344 Maria Enzersdorf erwartet Sie diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss, die nach einer umfassenden Generalsanierung erstmals bezogen wird.

Auf ca. 88 m² Wohnfläche verbindet die Wohnung modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Raumangebot. Vier Zimmer schaffen Platz für individuelle Wohnideen – ob als Familienwohnung, mit separatem Homeoffice oder zusätzlichem Gäste- und Hobbybereich.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 9 m² große Loggia. Hoch oben im 6. Obergeschoss eröffnet sich ein wunderschöner, weitläufiger Ausblick in Richtung Anninger. Ein Platz, an dem sich der Alltag entschleunigen lässt – beim Frühstück mit Blick ins Grüne, bei einem Kaffee am Nachmittag oder beim entspannten Ausklang des Tages.

Auch das Badezimmer mit Dusche und Badewanne überzeugt mit einem gelungenen Design. So steht sowohl einer schnellen Erfrischung am Morgen als auch einem entspannten Bad am Abend nichts im Weg. Ein separates WC ergänzt den Wohnkomfort.

Die Generalsanierung verleiht der Wohnung ein zeitgemäßes und frisches Wohngefühl. Als Erstbezug nach der Sanierung bietet sie die besondere Gelegenheit, moderne Wohnqualität von Beginn an zu genießen und die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen mit Leben zu füllen.

Die Highlights im Überblick:

- ca. 88 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- ca. 9 m² Loggia
- 6. Obergeschoss

- herrlicher Ausblick Richtung Anninger
- Erstbezug nach Generalsanierung
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separates WC
- großzügiger und vielseitig nutzbarer Grundriss
- attraktive Lage in Maria Enzersdorf

Eine Wohnung mit viel Raum, Weitblick und dem besonderen Gefühl, etwas ganz Neues zu beziehen.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in Maria Enzersdorf, einer beliebten Wohngegend südlich von Wien. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten (SCS), Supermärkten, Apotheken, Gastronomie sowie Schulen und Kindergärten. Auch die nahegelegenen Gemeinden Mödling, Brunn am Gebirge und Wiener Neudorf erweitern das Angebot.

Für Pendler bietet die Lage eine gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf sowie die Badner Bahn ermöglichen eine gute Anbindung an Wien und das Umland. Mit dem Auto sind die A2 Südautobahn und die A21 ebenfalls gut erreichbar.

Auch für die Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der Anninger und der Naturpark Föhrenberge laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Die Burg Liechtenstein sowie die zahlreichen Grün- und Erholungsflächen der Region befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

3% Kundenprovision

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <8.500m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <5.250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.