# Traumhafte 85m² Wohnung mit Loggia in Maria Enzersdorf- Südstadt - Jetzt kaufen für nur 285.000,00 €!

**Objektnummer: 7939/2300161060**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2344 Maria Enzersdorf |
| **Baujahr:** | 1971 |
| **Wohnfläche:** | 85,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 111,82 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,96 |
| **Kaufpreis:** | 285.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 155,42 € |
| **USt.:** | 15,54 € |

**Infos zu Preis:**

Sonstiges: Sanierungsdarlehen (Dach): monatliche Kosten € 106,12

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

Website

immo company

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Maria Enzersdorf - Südstadt, Niederösterreich! Diese wunderschöne Wohnung - im obersten Stockwerk - steht zum Verkauf und bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, in einer der begehrtesten Gegenden der Region zu leben.

Mit einer Fläche von 85m² und einem Kaufpreis von 285.000,00 € ist diese Immobilie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Größe, sondern auch durch ihre Ausstattung. Sie ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Küche
- gr. Wohn-Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinen-Anschluss

Der Laminatboden sorgt für ein gemütliches und zugleich modernes Ambiente. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten und die Einbauküche bietet genügend Platz zum Kochen und Genießen.

Die Loggia ist im Wohnbereich integriert. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist, auf Wunsch die optionale Benützung (gegen Aufpreis von € 28.556,36) des nachträglich eingebauten Personenaufzug, der Ihnen den Weg

in die dritte Etage erleichtert.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, denn nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof. So gelangen Sie schnell und bequem zu allen wichtigen Orten in der Umgebung. Auch die Nähe zu verschiedenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist ein großer Vorteil.

In der Umgebung finden Sie einen Arzt, eine Apotheke und ein Krankenhaus für medizinische Versorgung. Für Familien mit Kindern gibt es Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine perfekte Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihre neue Traumwohnung präsentieren zu dürfen!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap