

**SCHNÄPPCHEN! teilsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit
Loggia in Maria Enzersdorf – Ihr neues Zuhause erwartet
Sie!**



Objektnummer: 8230/111

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	45,00 m ²
Nutzfläche:	53,60 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	123,23 €
USt.:	14,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen









Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Maria Enzersdorf

[360° Rundgang - hier klicken](#)

Willkommen in Ihrer neuen Oase in Maria Enzersdorf – einer charmanten 2-Zimmer-Wohnung, die ideal für Singles oder Paare ist, die Wert auf eine ruhige Lage und eine gute Anbindung legen.

Diese Wohnung befindet sich in einer idyllischen Wohngegend, umgeben von Grünflächen und einem nahegelegenen Park, der sich perfekt für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien eignet. Trotz der ruhigen Umgebung sind Sie bestens vernetzt: In nur ca. 20 Minuten erreichen Sie das Wiener Stadtzentrum, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Einkaufsmöglichkeiten und gemütliche Restaurants befinden sich in direkter Umgebung – ideal, um den Alltag stressfrei zu gestalten.

Die Wohnung selbst besticht durch ein modernes, lichtdurchflutetes Design und die großzügige Loggia von ca. 9 m². Der Wohn- und Schlafbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ist der perfekte Rückzugsort nach einem langen Tag. Die Kochnische eignet sich hervorragend für eine praktische L-Küche. Zudem bietet ein Abstellraum mit ca. 1 m² zusätzlichen Stauraum.

Ein weiteres Highlight ist die gemütliche Loggia, auf der Sie die Natur genießen können. Ein kleines Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Parkplätze sind nicht im Eigentum, gehören jedoch der Gemeinde – dank der großzügigen Parkplatzsituation sind jedoch immer ausreichend Stellflächen vorhanden.

Sanierungszustand – bereits begonnen, noch individuell gestaltbar:

Die Wohnung wurde 2024 größtenteils saniert, sodass bereits viele wichtige Arbeiten abgeschlossen sind:

- Neues Badezimmer
- Frisch verspachtelte und ausgemalte Wände
- Neue Heizkörper

- Teilweise neue Fenster

Einige Arbeiten sind noch offen, sodass Sie die Wohnung nach Ihren Wünschen fertigstellen können:

- Parkett im Wohnzimmer abschleifen
- Bodenbelag im Vorraum erneuern
- Türblätter und Türstöcke streichen
- Küche installieren
- Sesselleisten montieren
- Duschwand und Duscharmatur einbauen

Die Sanierung wurde also bereits begonnen, jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen – ideal für alle, die ein persönliches Gestaltungspotenzial schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage:

Maria Enzersdorf liegt im südlichen Wiener Umland im Bezirk Mödling in Niederösterreich. Die Gemeinde besticht durch ihre idyllische Lage am Rande des Wienerwalds und bietet sowohl die Ruhe der Natur als auch eine ausgezeichnete Anbindung an Wien. In wenigen Minuten erreicht man sowohl das Zentrum von Mödling als auch die Wiener Stadtgrenze, was Maria Enzersdorf zu einem beliebten Wohnort mit hohem Freizeitwert und gleichzeitig urbaner Nähe macht.

Rechtliches:

Energieausweis wird nachgereicht!!!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gemäß § 11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gemäß § 11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gemäß Maklergesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap