

**MODERNE 4-ZIMMER WOHNUNG MIT EIGENGARTEN |  
Maria Enzersdorf**



**Objektnummer: 6352/2325**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	299,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

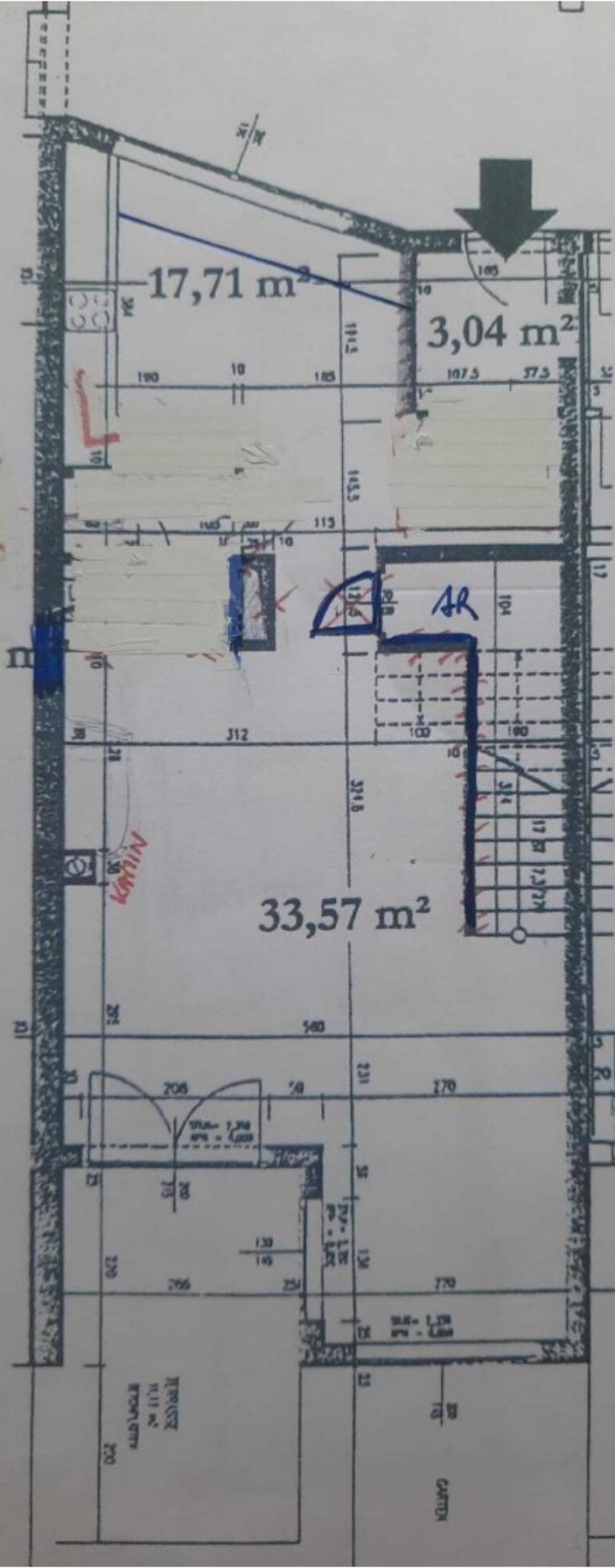
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

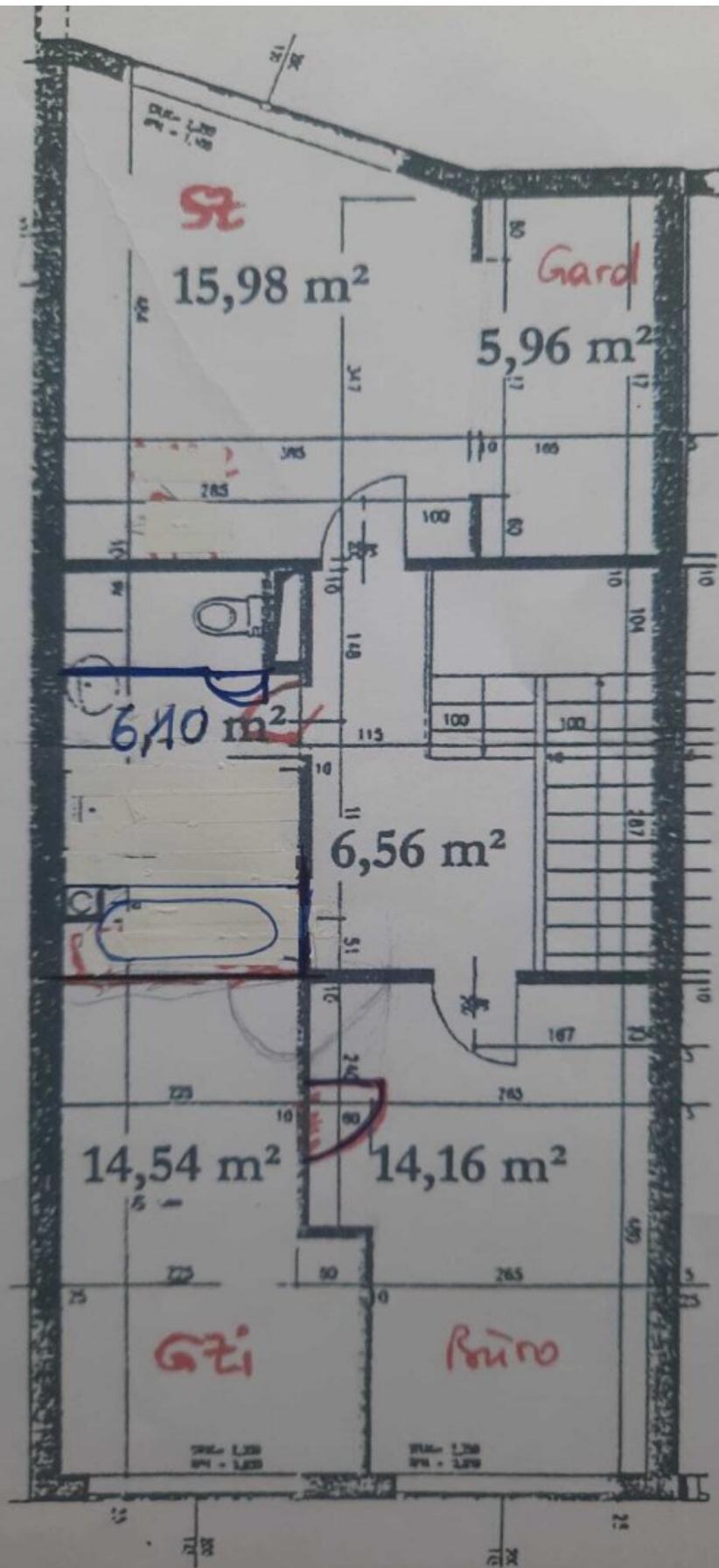
T +43 680 3221752





Handwritten notes on the left margin, including the number '10' and some illegible scribbles.





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer großzügigen Wohnung in der charmanten Gemeinde Maria Enzersdorf in Niederösterreich. Die Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von 124m<sup>2</sup> ein modernes Wohnambiente, welches um einen rund 30m<sup>2</sup> großen Eigengarten ergänzt wird und ist somit die perfekte Kombination aus Komfort und Lebensqualität.

Die Wohnung selbst überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der viel Platz für individuelle Gestaltungsideen lässt. Helle, lichtdurchflutete Räume schaffen eine einladende Atmosphäre. Abgerundet wird das Wohngefühl durch eine moderne Ausstattung und die hochwertigen und langlebigen Materialien. Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie in einen gut geschnittenen Vorraum, über den Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Markeneinbauküche erreichen. Über diesen gelangen Sie einerseits in den gepflegten Garten, andererseits kommen Sie über einen Treppenaufgang in die geschützt gelegenen Schlafzimmer und das hochwertig und modern eingerichtete Badezimmer. Ergänzt wird das Gesamtpaket um einen rund 30m<sup>2</sup> großen Eigengarten, welcher nach einem langen Arbeitstag einen ruhigen Rückzugsort bietet, ebenso wie erholsame Momente an warmen Sommertagen. Hier können Sie entspannen, die Natur genießen oder mit Freunden und Familie gesellige Abende verbringen.

Die Lebensqualität profitiert zudem durch praktische Annehmlichkeiten wie eine Garage und ein Stellplatz. Für Pendler bietet die Lage eine gute Verkehrsanbindung, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem Auto, ist man rasch in Wien und den umliegenden Ortschaften. Geschäfte des täglichen Lebens sind allesamt fußläufig erreichbar.

Die Kombination aus einer ruhigen, naturnahen Umgebung und der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten macht diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort für Familien, Paare oder auch Singles.

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihres potentiellen neuen zu Hauses gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns über das Kontaktformular oder telefonisch unter der angegebenen Nummer.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Wir möchten Sie der guten Ordnung halber darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht, sofern die Verkäuferin dieses Kaufanbot annimmt. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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 <2.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap