

**++ Nähe Shopping City Süd + Badner Bahn + Südstadt +  
Absolute Ruhelage + Neubau + Kernsanierte 3  
Zimmerwohnung mit Top Ausstattung ++**



**Objektnummer: 1587/64738**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,94 €
<b>USt.:</b>	14,79 €

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

T +43 1 810 07 33  
H +43 699 11 608 706  
F +43 1 810 07 33 24

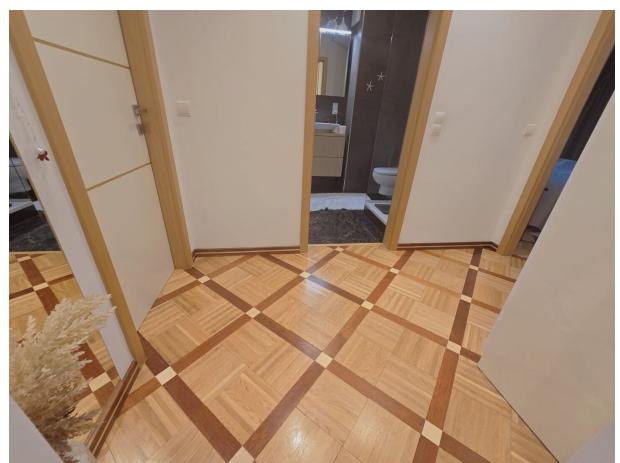
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

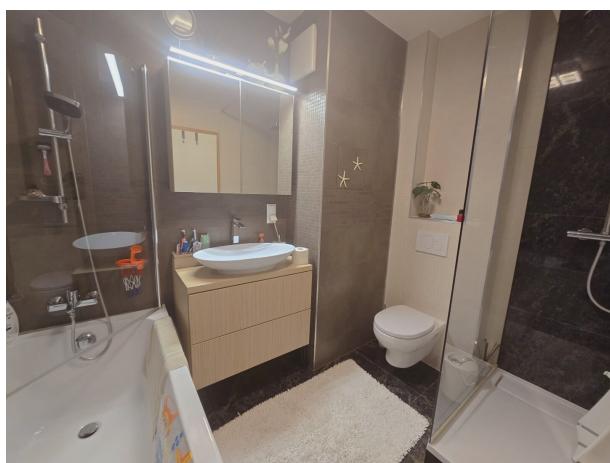


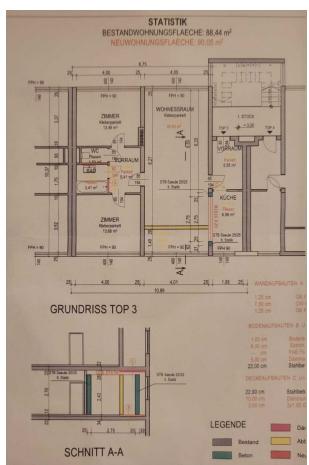
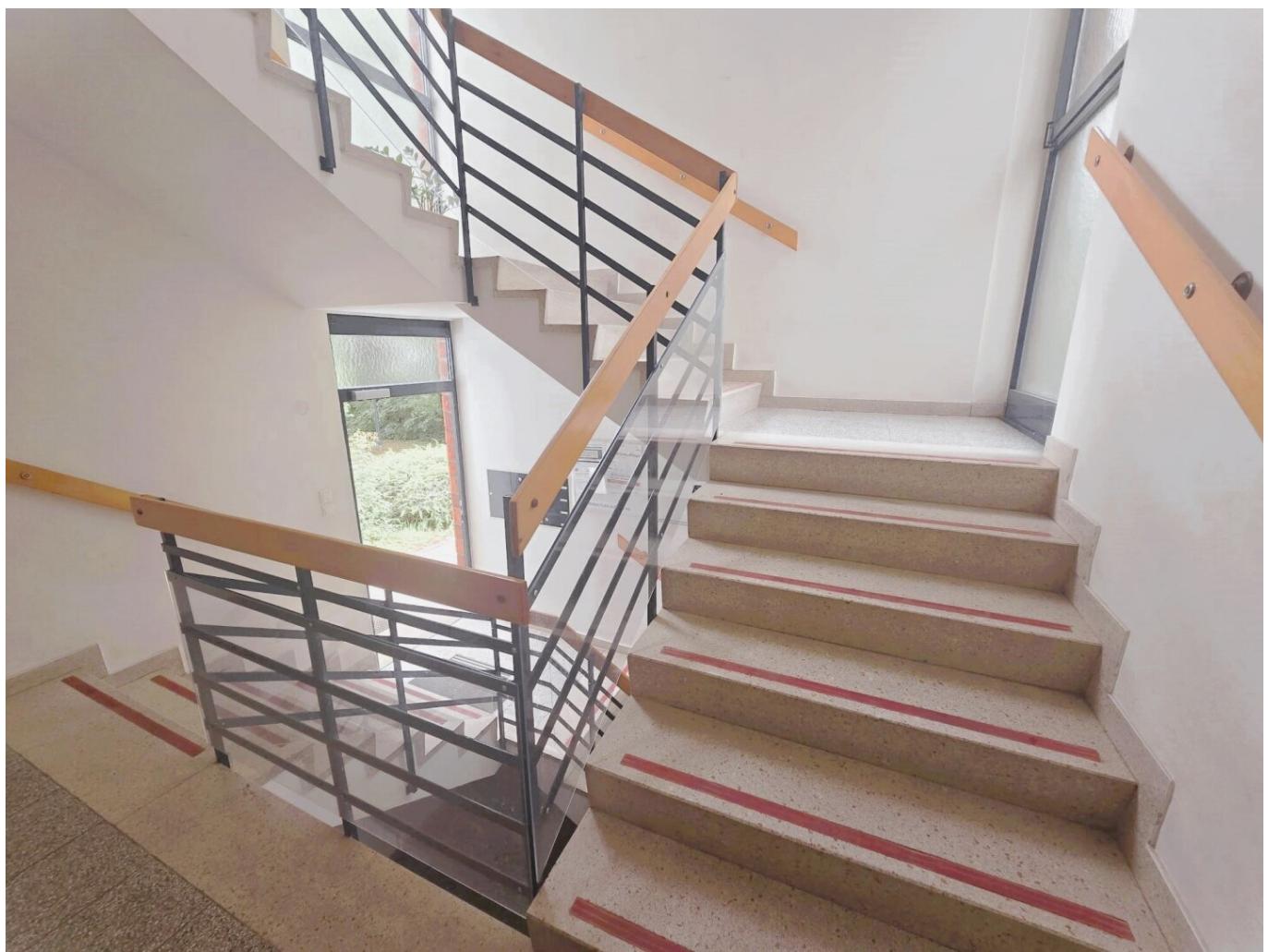












# Objektbeschreibung

Maria Enzersdorf ist eine Marktgemeinde mit 8719 Einwohner im Bezirk Mödling und nur wenige Autominuten von Wien entfernt.

Dort befindet sich eine helle, 2018 top-sanierte Eigentumswohnung, welche sich wie folgt aufteilt:

Vorraum:	05,55m <sup>2</sup> - Designfliesen
Wohnzimmer:	39,53m <sup>2</sup> - hochwertiger Parkett
hochwertige Küche	06,98m <sup>2</sup> - Designfliesen
Vorraum 2:	05,41m <sup>2</sup> - hochwertiger Parkett
Schlafzimmer 1:	13,66m <sup>2</sup> - hochwertiger Parkett
Schlafzimmer 2:	13,49m <sup>2</sup> - hochwertiger Parkett
Badezimmer:	04,94m <sup>2</sup> - Designfliesen mit Wanne, Dusche und WC

## Ausstattung:

- hochwertiger Parkett
- Designfliesen
- elektrische Außenjalousien
- mechanische Innenjalousien
- hochwertige Küche

- Deckenspots
- Deckenbeleuchtung mit Farbwechsel
- Die Wohnung wird über eine umweltfreundliche Fernwärme beheizt, was nicht nur ökologisch nachhaltig ist, sondern auch für niedrige Energiekosten sorgt.

Keller 16m<sup>2</sup> mit folgender Ausstattung

- Waschmaschinenanschluss,

## Kaufpreis

- **€349.000.-** Geldlasten- und bestandsfrei

## Betriebskostenvorschreibung:

Betriebskosten: €176,59.- plus Ust

Reparaturrücklage: €139,86.-

---

Heizkosten: €113,75 plus Ust.

Warmwasser: €69,42 plus Ust

Im Jahre 2024 wurde die allgemeine Elektrotechnik in den Gebäuden saniert.

## **Lage/Infrastruktur:**

Die Verkehrsanbindung ist optimal: In unmittelbarer Nähe finden Sie sowohl Bus- als auch Bahnhaltestellen, die Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die Umgebung und die Stadt Wien ermöglichen.

In der Nähe finden Sie sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, eine Apotheke, ein Krankenhaus und Schulen. Familien mit Kindern profitieren von den nahegelegenen Kindergärten und Schulen, während Sie in den umliegenden Supermärkten und Bäckereien alles für den täglichen Bedarf finden.

Die SCS ist innerhalb von 3 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## **Gesetzliche Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: [office@direktfinanzimmo.at](mailto:office@direktfinanzimmo.at)

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON**

**(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <9.500m

**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