

## 2 Zimmer – Balkon



**Objektnummer: 16394**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Gesamtmiete</b>	840,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	640,91 €
<b>Kaltmiete</b>	821,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,99 €
<b>USt.:</b>	18,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4



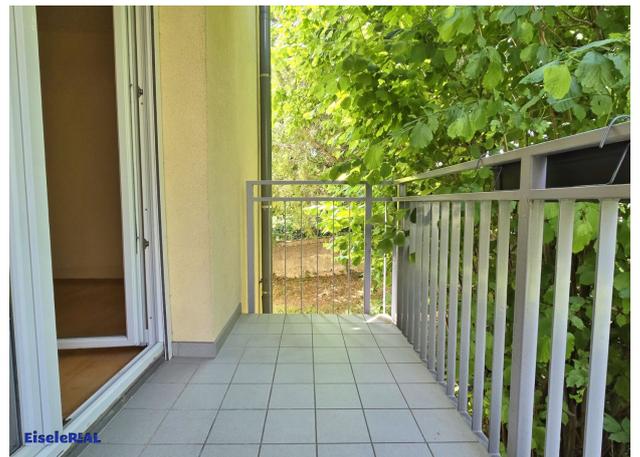
EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ca. 60m<sup>2</sup> große 2 Zimmer Wohnung in einer 1967 errichteten und gepflegten Wohnhausanlage in Maria Enzersdorf (Johannesstrasse).

Sie befindet sich im Erdgeschoss (6 Stufen höher) und teilt sich so auf:

Vom zentralen Vorraum aus gelangen Sie in ein geräumiges Wohnzimmer mit Platz für einen gemütlichen Ess-, Couch- und Lebensbereich. Der Balkon bringt die Möglichkeit zum Entspannen und Auftanken.

Die Küche ist voll eingerichtet und ziemlich neuwertig. Das Schlafzimmer bietet Raum für Ruhe und erholsamen Schlaf. Das 2025 völlig neu renovierte Bad ist mit Wanne, Waschbecken und hat ein Fenster, das WC ist extra.

Eine Kellerabteil mit ca. 4m<sup>2</sup> bietet Stauraum.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* gute Raumlogistik
- \* gepflegter Zustand
- \* gute Lage in Maria Enzersdorf
- \* neue Vollwärmefassade 2014
- \* neues Dach 2014
- \* neue Fenster 2014
- \* Volksschule und Kindergarten in der Nähe
- \* Supermarkt in der Nähe
- \* Gastronomie
- \* Bus in der Nähe
- \* SCS in der Nähe

\* sehr netter Vermieter

\* uvm.

640,91 Nettomiete

180,99 Betriebskosten

18,10 Ust.

**840,00 Gesamtmiete inkl. BK und Ust.**

zuzüglich Strom und Gas – nach eigenem Verbrauch

2.550,00 Kautions

Mietdauer: 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Für Ihre Fragen und Besichtigungen stehe ich sehr gerne zur Verfügung

Ich freue mich auf Sie

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**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://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap