

**Grünlage: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Maria
Enzersdorf**



Objektnummer: 15849

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	159,63 €
USt.:	15,96 €

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

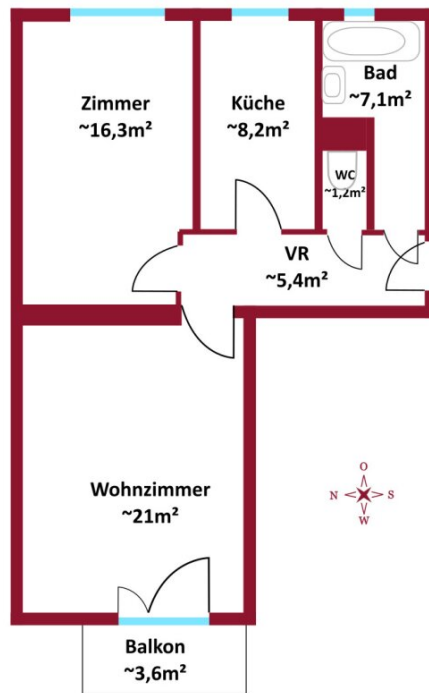
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

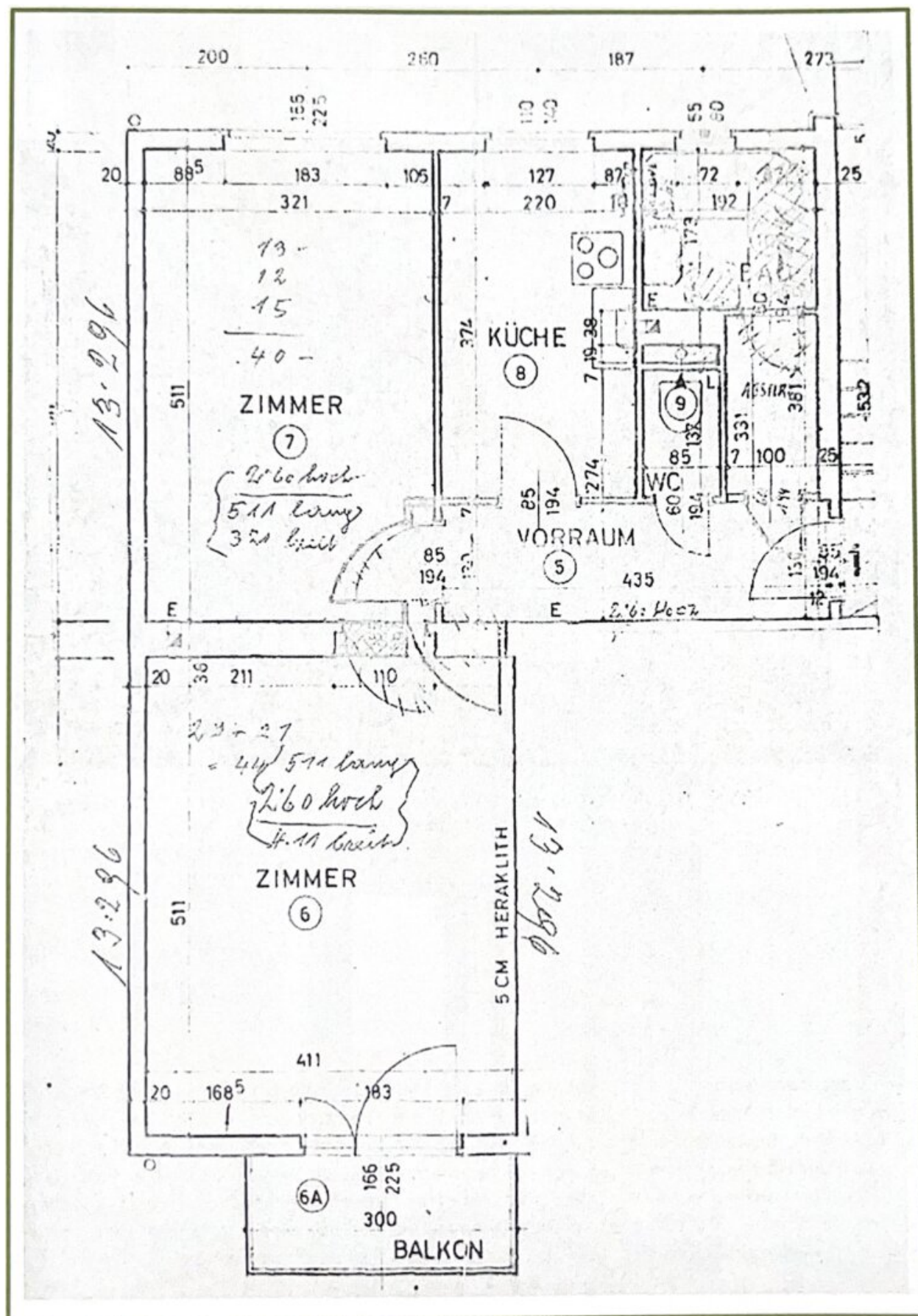
T +43 1 3709098
H +43 676 3399170

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Maria Enzersdorf, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die für ihre hervorragende Lebensqualität bekannt ist. Das Leben am Rande der Großstadt, inmitten des Wienerwaldes (Biosphärenpark) bietet unberührte Natur und eine großartige Anbindung für Menschen, die mit Bus oder Bahn nach Wien zur Arbeit oder zur Uni pendeln. Durch die ideale Lage erreichen Sie auch die Autobahn innerhalb weniger Minuten und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfes sowie die Naherholung ist im Umkreis von wenigen hundert Metern gegeben.

Die 2-Zimmer-Wohnung ist perfekt geschnitten und eignet sich für Singles, Paare oder auch als Investition.

Der helle Wohnbereich mit Fenstern nach Westen strahlt eine einladende Atmosphäre aus und ist mit Laminat ausgestattet. Die moderne Einbauküche verfügt über alle Geräte. Die Wohnung wurde 2020 neu renoviert. Das Haus ist in einem ausgezeichneten Zustand und wurde bereits 2013 thermisch isoliert. Daher ist der Energiebedarf sehr niedrig (Heiz-Wärme-Bedarf 49kWh/m²) und kann mit Neubauten durchaus mithalten. Die Wohnung wird mit einer Vaillant Gastherme beheizt.

Gegenüber dicht bebauten Neubautenprojekten punktet diese Immobilie jedoch mit großen Grünflächen und einem ausreichend großen Abstand bis zum nächsten Gebäude, wodurch Ihre Intimsphäre gewahrt bleibt und sie ist auch preislich interessanter.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Westbalkon, auf den Sie über die großen Fenster des Wohnzimmers gelangen. Die Loggia hat auch noch aufschiebbarer Fenster, um auch im Frühling und im Spätherbst die Sonne draußen genießen zu können. Lassen Sie den Tag mit Blick in die rundum liegende Grünanlage ausklingen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und hat ein Fenster. Die Toilette ist separat.

Die Wohnung bietet darüber hinaus ein Kellerabteil und einen Fahrradraum, der ideal ist, um Ihr Rad sicher zu verstauen. Auch eine Waschküche und ein Trockenraum zur allgemeinen Benützung sind vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – mit einer Busverbindung gelangen Sie schnell und bequem nach Mödling, Perchtoldsdorf und Liesing und mit der Südbahn nach Wien, Baden oder darüber hinaus.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein Supermarkt und weitere Geschäfte (Penny, Bipa) sorgen dafür, dass Sie Ihre Einkäufe schnell und

unkompliziert erledigen können.

Die Wohnung ist sehr gut geschnitten und liegt im Hochparterre eines bereits thermisch sanierten Wohnhauses in einer kleinen Wohnhausanlage. Die Wohnung wurde 2020 komplett saniert und auch mit neuen Küche ausgestattet. Seither wurde sie nur sporadisch als Ferienwohnung genützt und ist in einem dementsprechend guten Zustand.

Durch die Lage umgeben von Grünflächen und von der Straße abgewandt bietet das Appartement Ruhe und vom Wohnzimmer aus einen schönen Grünblick nach Westen. Das Schlafzimmer und die Küche sowie das Badezimmer haben Fenster nach Osten.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie das Mödlinger Stadtzentrum mit sämtlichen Geschäften und gastronomischen Einrichtungen. Der Bahnhof der Südbahn ist ca. 10 Geh- oder 4 Fahrminuten entfernt und bietet schnelle Zugverbindungen nach Wien.

Maria Enzersdorf ist nicht nur ein guter Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie glücklich im Grünen leben, ihren Hobbys nachgehen und in Ruhe arbeiten können. Die Gemeinde bietet für jede Altersgruppe etwas. Sportvereine, Angebote für Kinder und Pensionisten genauso wie für Sportler. Besonders erwähnenswert sind Veranstaltungen bei der nahe gelegenen Burg Liechtenstein (Konzerte, Theater, Festivals), die Sie in 15 Gehminuten erreichen. Auch ein tolles gastronomisches Angebot findet sich: Vom Heurigen bis zum Haubenlokal ist alles dabei.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen dieses Objekt persönlich und stehe sehr gerne für Ihre Fragen zur Verfügung. Bitte fordern Sie bei mir den Wohnungsplan an.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

Alexander Ringsmuth Immobilien GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

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