

**Maria Enzersdorf bei Mödling - Schöne 3 Zimmer
Wohnung mit Loggia und Blick ins Grüne!**



Objektnummer: 5925

Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1966
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,67 m ²
Nutzfläche:	94,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,16 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.237,24 €
Kaltmiete (netto)	909,09 €
Kaltmiete	1.124,76 €
Betriebskosten:	215,67 €
USt.:	112,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Sara Karasinski - Filipsky, BA

Noblessereal Karasinski KG
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21
1210 Wien

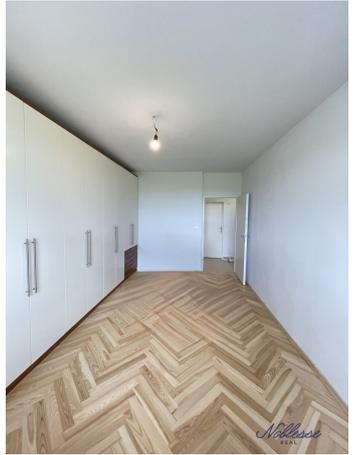
T +43 660 7051331

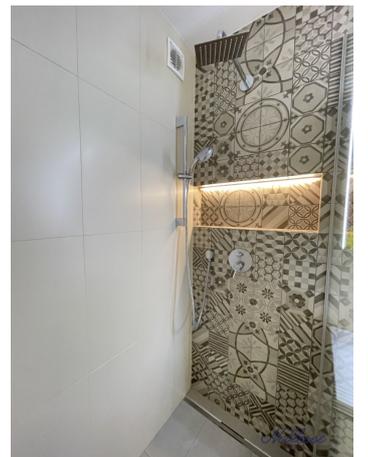
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





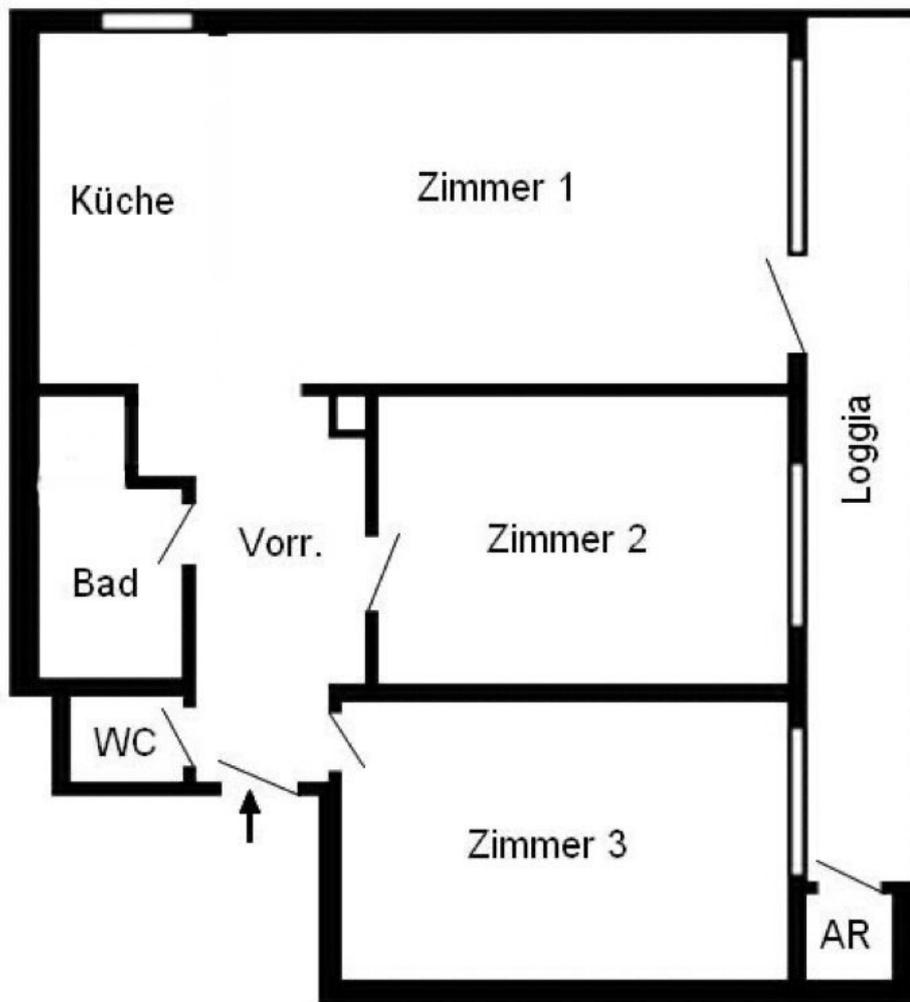












Grundriss

Objektbeschreibung

Schöne, gut aufgeteilte 3 Zimmer Wohnung mit Loggia und Grünblick in Maria Enzersdorf

Die zu vermietende Wohnung befindet sich in der Südstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft von Mödling. Sie befindet sich im letzten 4 Liftstock (Privatlift).

Rundgang: Sie betreten die Wohnung (Sicherheitstüre) durch ein zentrales gefliestes Vorzimmer, von dem aus Sie alle Zimmer zentral begehen können.

Auf der rechten Seite befinden sich zwei Schlafzimmer ausgestattet mit hochwertigen, neu sanierten Parkettboden, mit jeweils einem großen Fenster, welches auf die Loggia ausgerichtet ist. Diese Räume sind mit einem hochwertigen Echtholzparkettboden ausgestattet.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine separate Toilette, ein Badezimmer, welches ebenfalls vollständig ausgestattet ist (stilvolle mit Glaswand versehene Dusche, Alibert, Waschmaschine, Handtuchtrockner).

Am Ende des Ganges betreten sie das Herzstück der Wohnung. Ein schönes Wohnzimmer mit offener, möblierter Küche (hochwertige, zum Teil neuwertige Küchengeräte). Durch die großen Fensterflächen zur Loggia, ist der Raum nicht nur sehr hell, sondern lässt den Innen- und Außenbereich fließend ineinander übergehen.

Auf der Loggia finden Sie einen weiteren kleinen Abstellraum.

Energieausweis vom 28.05.2010 HWB: 78,16kWh/m²a

Ausstattung:

Parkettböden in Wohnräumen, Fliesen in Küche Bad und WC, 3 Fach verglaste Holzfenster und Loggiatüre, Sicherheits -Eingangstüre Geheizt wird mittels Haus-Zentralheizung, Warmwasseraufbereitung: Elektro

Lage und Infrastruktur

Maria Enzersdorf besteht aus dem Altort, aus dem gewachsenen Neubauern und der Südstadt. Während der Altort im westlichen Teil des Gemeindegebietes am Abhang des Wienerwaldes liegt, wurde die Südstadt östlich davon im ebenen Teil des Wiener Beckens angelegt.

Der nächste Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Fußentfernung. Mehrere Ärzte finden Sie im nahen Umfeld, modernste medizinische Versorgung ist durch das Landeskrankenhaus Mödling sichergestellt.

Diverse Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Volksschule, Bundesgymnasium Mödling usw. befinden sich in der näher gelegenen Umgebung.

Die Bushaltestelle in Richtung Bahnhof Mödling (Busverbindung 2A, 2B, 262 - über Maria Enzersdorf Zentrum) befindet sich in näherer Umgebung. Der Bahnhof Mödling sowie die Wiener Lokalbahnen (Baden Bahn) sind zu Fuß in 15 Minuten erreichbar.

Kosten:

Monatliche Miete inkl. BK: 1.237,24 € (exklusive Warmwasser, Heizung, Strom, Internet, TV udgl.)

Kaution 4.000,- €

Monatliche Heizungs-Pauschale derzeit: 364,01€ - die aktuelle Abrechnung liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht auf!

Bei weiteren Fragen und bestehendem Interesse steht Ihnen Frau Karasinski-Filipsky, BA [+436607051331](tel:+436607051331) oder Frau DI. Karasinski unter [+436769252222](tel:+436769252222) sowie per Mail unter office@noblesse-real.com gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Aufgrund von wiederholter Vermittlungstätigkeit, weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers, Noblessereale übernimmt keinerlei Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit.

Laut Datenschutzgrundverordnung, müssen wir Sie darauf hinweisen, dass Ihre bei Kontaktaufnahme, angegebenen Daten wegen etwaiger Geschäftsanbahnung in unserem internen System gespeichert werden. Ihre Daten werden ausschließlich für unsere Bearbeitungszwecke genutzt und nicht ohne Ihre Einwilligung an Dritte weitergegeben. Nähere Informationen hierfür entnehmen Sie bitte folgendem Link: <http://www.noblesse-real.com>

Sie können jederzeit eine Löschung Ihrer Daten, sofern keine Speicherung aufgrund einer

Geschäftsanhörung oder eines Geschäftsabschlusses notwendig ist, per Mail unter office@noblesse-real.com oder postalisch unter NOBLESSEREAL KARASINSKI KG, Fritz-Kandl-Gasse 9/21, 1210 Wien beantragen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

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