

**„Südstadt: Familienfreundliches Wohnen mit hoher
Lebensqualität“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23738

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,77 m²
Nutzfläche:	124,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,75 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	215,07 €
Heizkosten:	180,34 €
USt.:	51,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

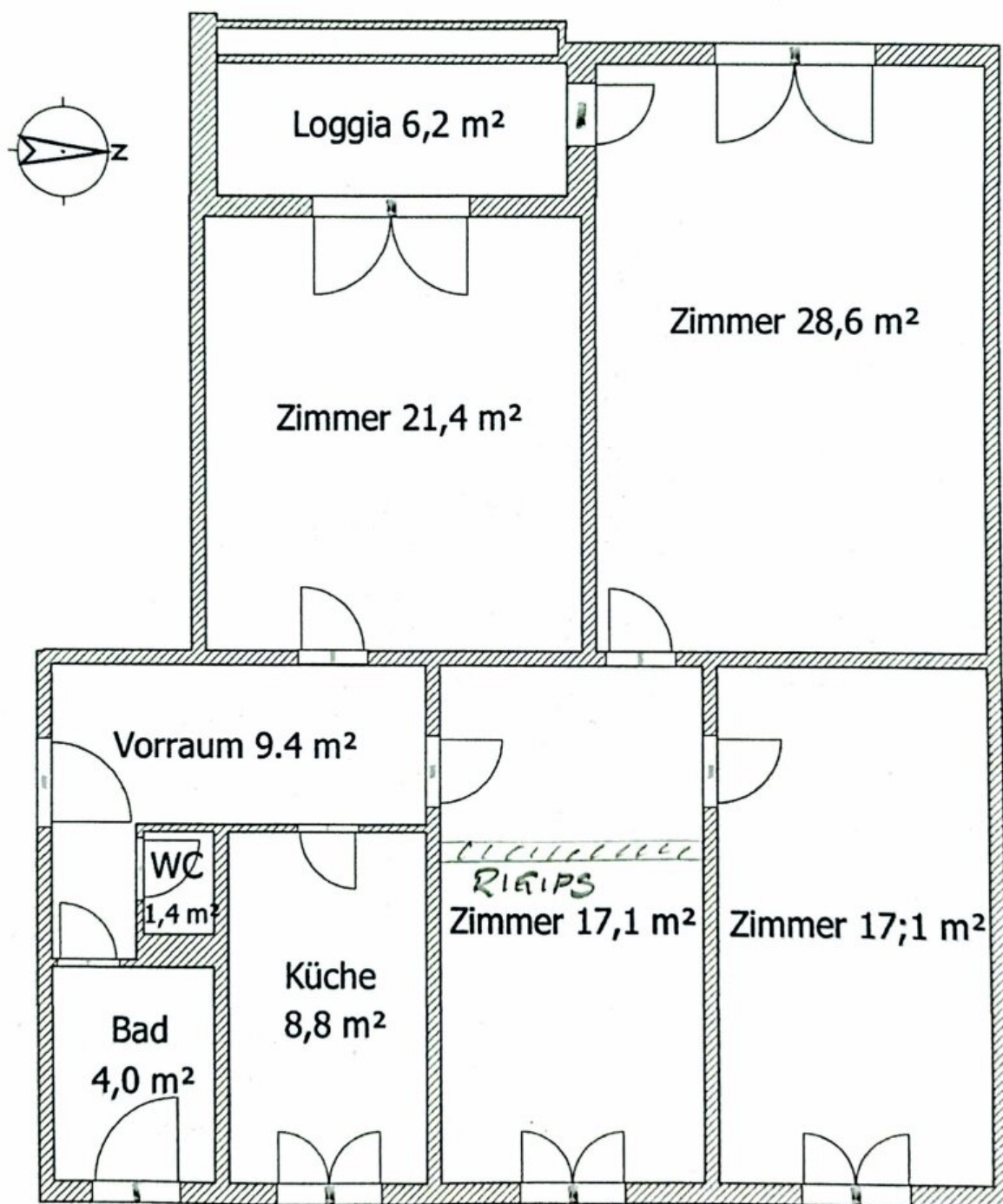


Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8







Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia und traumhaftem Grünblick

2344 Maria Enzersdorf | Donaustraße

Diese äußerst gepflegte und modernisierte **Familienwohnung** in absoluter Ruhelage begeistert mit einem **traumhaften Grünblick** und einer **durchdachten Raumaufteilung** auf ca. **107,77 m² Wohnfläche** zzgl. **Loggia** (ca. 6,2 m²) und **Kellerabteil** (ca. 10,75 m²).

Das **Highlight** ist die westseitige Loggia mit unverbautem Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen und Genießen.

Die großzügige **Wohnküche**, der offene und helle **Wohnbereich** sowie **vier separat begehbare Zimmer** bieten viel Platz für Familien oder für flexibles Wohnen und Arbeiten.

Raumaufteilung

- **Wohnküche:** ca. 8,8 m²
- **Zimmer 1:** ca. 28,6 m²
- **Zimmer 2:** ca. 21,4 m²
- **Zimmer 3:** ca. 17,1 m²
- **Zimmer 4:** ca. 17,1 m²
- **Vorraum:** ca. 9,4 m²
- **Bad** (mit Fenster, Dusche): ca. 4,0 m²
- **WC** (separat): ca. 1,4 m²
- **Loggia:** ca. 6,2 m²

Gesamt-Nutzfläche inkl. Loggia und Keller: **ca. 124,7 m²**.

Ausstattung & Zustand

- **Modernisierte Wohnung** (Sanierungen u.a. 2013 & 2020)
- **Massivbauweise**, Flachdach
- **Fenster**: Doppelverglasung mit Rollläden im Schlafzimmer
- **Böden**: Parkett und Fliesen
- **Heizung**: Gas-Zentralheizung
- **Einbauküche** mit allen Geräten
- **Kellerabteil** und Gemeinschaftsräume (Fahrradraum etc.)

Besondere Merkmale

? **Absolute Ruhelage** – keine direkte Straßenlage

? **Grünblick in parkähnliche Anlage**

? **Sehr gepflegte und solide Hausanlage**

? **Perfekt für Familien und Paare mit Platzbedarf**

? **Vielfältig nutzbar, auch für Home-Office**

Lage – Leben in der Südstadt

Die Wohnung befindet sich im beliebten Wohngebiet der **Südstadt** in Maria Enzersdorf – einer der gefragtesten Wohnlagen im Süden Wiens.

Die Südstadt bietet Ihnen **ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und zugleich urbanes Leben**:

- **Ausgezeichnete Infrastruktur** mit Nahversorgern, Einkaufszentrum (Westfield Shopping City), Baumärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe
- **Vielfältige Freizeitmöglichkeiten**: Tennisplätze, Sportanlagen, Kletterhalle, etliche Spielplätze, weitläufige Grünflächen und Parkanlagen direkt vor der Haustür
- **Sehr gute Verkehrsanbindung**: In wenigen Minuten erreichen Sie die **Autobahn (A2, A21)** sowie die **Schnellbahnstation** Maria Enzersdorf-Südstadt (nur ca. 850 m

entfernt)

- Öffentliche Verkehrsmittel: **Bushaltestelle nur ca. 75 m entfernt** – schnelle Anbindung nach Wien und Mödling
- **Naherholung pur**: Spazierwege und Radwege, sowie der nahe **Wienerwald** und der **Naturpark Föhrenberg** laden zu Erholung im Grünen ein
- **Attraktive Wohngegend mit hoher Lebensqualität** und viel **Sicherheit** – ideal für Familien und Paare.

Energiekennzahlen

- **HWB**: C, 78 kWh/m²a
- **Heizungskosten-Akonto**: ca. € 118,88 / Monat.

Fazit

Diese **freundliche und helle Wohnung** ist die perfekte Wahl für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Anleger, die Wert auf **Ruhe, Grünblick** und eine **erstklassige Wohnlage in der Südstadt** legen. Dank **solider Bauweise, laufender Instandhaltung** und einer **gepflegten Wohnhausanlage** genießen Sie hier **hohe Wohnqualität** bei sehr **vernünftigen Betriebskosten**.

Einziehen und wohlfühlen!

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap