

## Lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung in Grünruhelage - Maria Enzersdorf/Südstadt



**Objektnummer: 1489**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Erlaufstraße                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2344 Maria Enzersdorf            |
| Baujahr:                      | 1970                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 66,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 10,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | C 89,44 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,63                           |
| Gesamtmiete                   | 898,55 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 680,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 883,80 €                         |
| Betriebskosten:               | 147,51 €                         |
| USt.:                         | 14,75 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Nitsch**



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN







  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine ruhig gelegene Wohnung?

Umgeben von parkähnlichen Freiflächen wird im 2. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage eine lichtdurchflutete Wohnung vermietet. Von allen Fenstern der Liegenschaft blicken Sie ins Grüne und lässt Sie mit der Natur verbunden zu sein.

Die Wohnung bietet folgenden Schnitt:

- zentrales Vorzimmer
- separate Toilette
- Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- moderne, weiße Küche mit allen E-Geräten
- ruhig gelegenes Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Loggia
- Abstellraum

Die Heizkosten betragen zur Zeit 74,87 Euro plus 20 % Ust im Monat und 11,55 Euro plus 10 % Ust für das Warmwasser, das sind monatliche € 102,55.

Ein sehr großes, trockenes Kellerabteil steht den zukünftigen Mietern zur Verfügung.

Auch ein Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum.

Die Südstadt ist die Vorstadt von Mödling und vermittelt mit einem kleinen Einkaufscenter und einer Vielzahl an Grünflächen Urlaubsflair.

Falls Sie an der schönen Wohnung interessiert sind, senden Sie mir bitte Ihre Anfrage.

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 <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <2.500m

Universität <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.250m

Straßenbahn <5.250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap