

**„Stilvoll & modern: Komplettsanierte Eigentumswohnung
mit Loggia ins Grüne“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23957

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	92,31 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 138,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	168,50 €
USt.:	19,72 €

Ihr Ansprechpartner



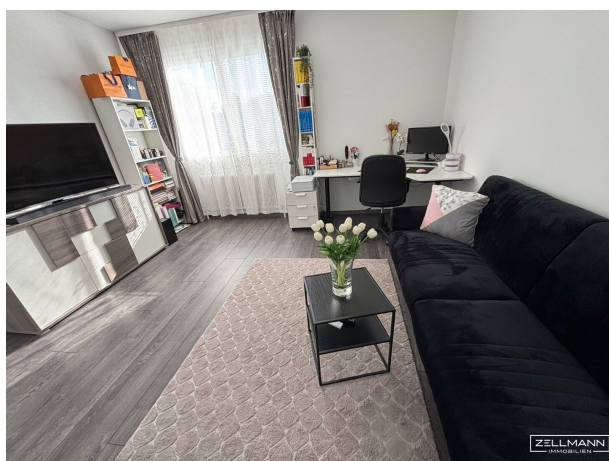
Christian Zellmann

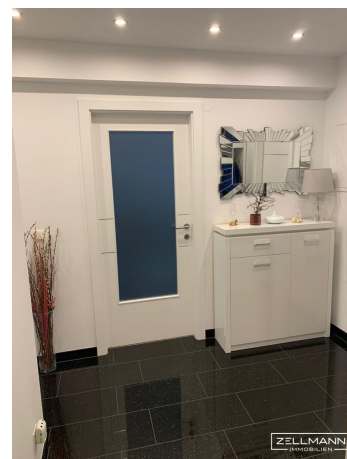
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

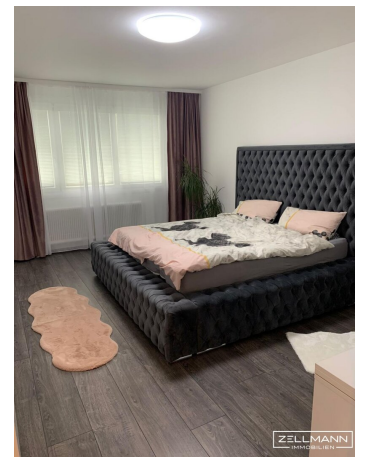
H +43 699 15 15 22 00

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





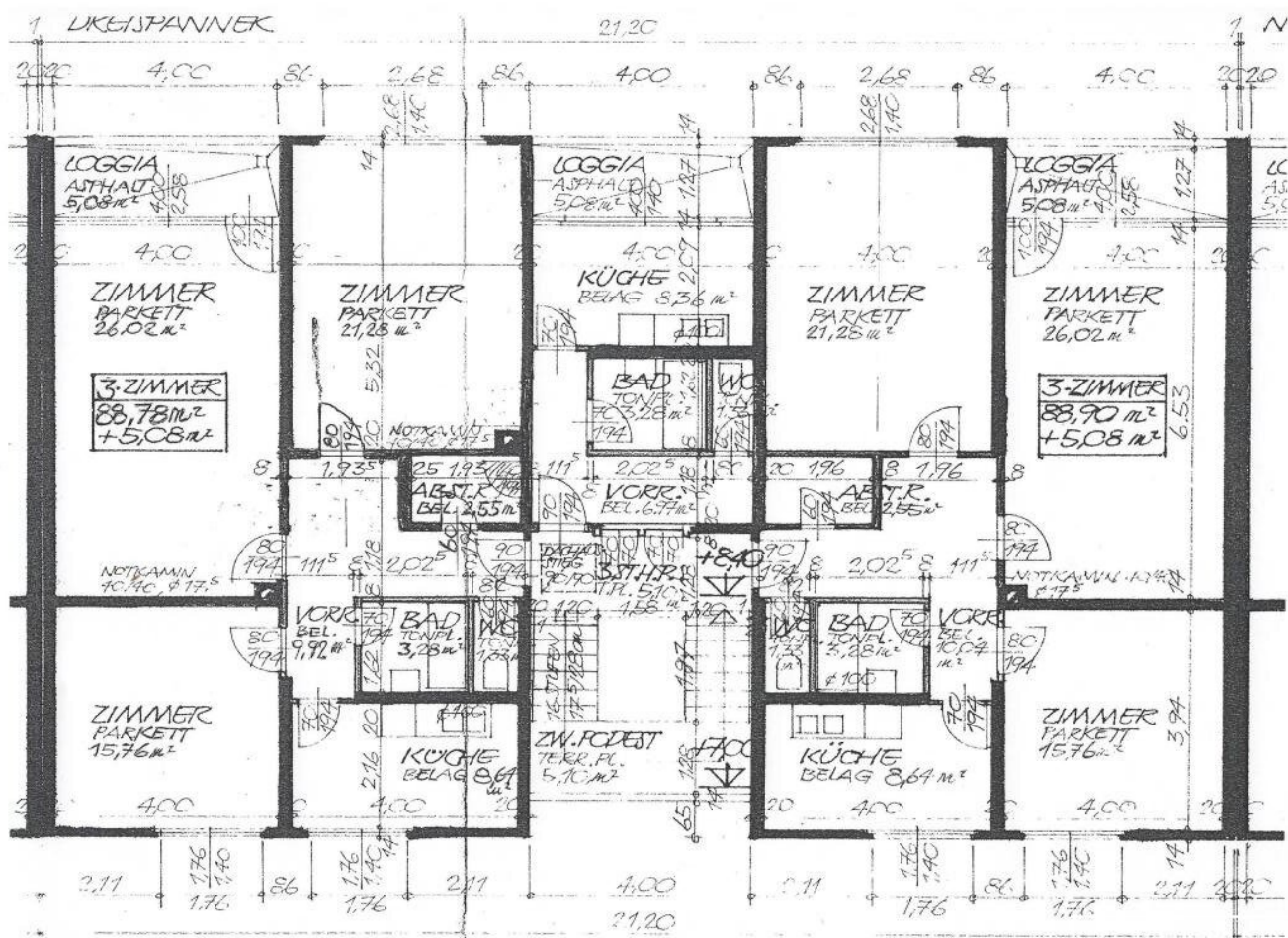












Objektbeschreibung

Stilvolle 3-Zimmerwohnung in Ruhelage von Maria Enzersdorf

Aufmerksamkeit

2018 generalsaniert – moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in grüner Ruhelage.

Relevanz

Die Wohnung befindet sich in absoluter Grünruhelage in Maria Enzersdorf (Hohe Wand-Straße 40/10) und bietet mit ca. 92 m² Nutzfläche ein hochwertiges Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf modernen Wohnkomfort und stilvolles Ambiente legen. Dank der umfassenden Generalsanierung im Jahr 2018 ist die Wohnung in einem **neuwertigen Zustand**– sofort bezugsfertig ohne Renovierungsaufwand.

Klarheit – Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 88,9 m²
- **Nutzfläche:** ca. 92,3 m²
- **Loggia:** ca. 10,2 m² (mit neuer Markise)
- **Zimmer:** 3
- **Generalsanierung:** 2018 (inkl. Elektrik, Sanitär, Böden, Küche, Bad, WC, Türen & Fenster)
- **sehr großes Kellerabteil:** ca. 15 m²
- **Heizung:** Fernwärme (Zentralheizung)
- **Zustand:** neuwertig / generalsaniert
- **Kaufpreis:** € 369.000,–
- **Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt):** € 313,67 / Monat

Argumente – Raumaufteilung

- **Vorraum** – zentral begehbar
- **DAN KÜCHE** – neu 2023, hochwertige Geräte & Oberflächen (Siemens Studio Line, Café Maschine integriert, Dampfgarer, Induktion, ...)
- **Großzügiges Wohnzimmer** – lichtdurchflutet, mit Platz für Essbereich
- **Loggia Balkon** – ca. 10 m², mit Weitblick ins Grüne
- **Schlafzimmer** – geräumig mit moderner Einbauschränkwand
- **Kinderzimmer / Büro** – äusserst geräumig, eventuell sogar teilbar
- **Badezimmer** – 2020 erneuert, mit elegante Fliesen, Glaswand, Badewanne & Regendusche
- **Separate Toilette** – modern ausgestattet, ebenfalls saniert (Grohe Aqua Arena Sensia)
- **Abstellraum** – praktische Staumöglichkeit mit Wasseranschluss
- **Kellerabteil** – sehr groß & absolut trocken

Differenzierung – Ausstattung & Highlights

- **2018 Generalsanierung** – u.a. gesamte Elektrik, Abflussrohre, Wasserleitungen, Sicherungskasten, Böden, tlw. Fenster ...
- Hochwertige Materialien & zeitloses Design
- Maßgefertigte DAN Einbauküche & Schranklösungen
- Modernes Bad mit Glaswand & Regenwalddusche
- Loggia mit Markise und Blick ins Grüne
- Fahrradraum und allgemeine Abstellflächen im Haus
- Absolute Ruhelage, dennoch sehr gute Infrastruktur (Supermarkt, Schulen, Öffis, Bahnhof in Gehweite)

Emotion

Einziehen und sofort wohlfühlen: Die Wohnung wurde 2018 mit viel Liebe zum Detail generalsaniert und präsentiert sich heute wie ein Neubau. Elegante Materialien, moderne Technik und durchdachte Lösungen schaffen eine **stilvolle und gemütliche Wohnatmosphäre**. Hier verbindet sich hochwertiger Wohnkomfort mit einer ruhigen Lage im Grünen.

Nutzen

- **Keine Renovierung nötig** – alles bereits modernisiert
- **Hochwertige Ausstattung** durch Generalsanierung 2018
- **Sofort bezugsfertig** für Eigennutzer oder zur Vermietung geeignet
- **Top-Infrastruktur**: Supermarkt, Schulen, Öffis in Gehweite
- **Wertstabilität** durch beliebte Lage im Süden Wiens

Lage – Infrastruktur (Entfernungen)

- Arzt: 150 m
- Apotheke: 175 m
- Supermarkt: 125 m
- Bäckerei: 200 m
- Schule: 350 m
- Kindergarten: 375 m
- Bahnhof: 475 m
- Autobahnanschluss: 1,1 km

Preisübersicht

- **Kaufpreis:** € 369.000,–
- **Betriebskosten gesamt:** € 313,67 / Monat

- BK: € 168,50
- Rücklage: € 96,80
- Sonstiges: € 28,65
- USt: € 19,72

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposé informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

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 <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap