

**PROVISIONSFREI: Erstbezug nach Sanierung - 2 Zimmer
mit offener Gestaltung | Kernsanierung 2025 | Nähe
Landesklinikum Mödling |**



Objektnummer: 4929

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1958
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 137,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	129,49 €
USt.:	15,93 €

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +436643837374
H +436643837374

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



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Bennet Varughese

📞 +43 664 3837 374

✉️ b.varughese@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

--- PROVISIONSFREI --- Bis zum 01.02.2026 kaufen und keine Maklerprovision bezahlen!

**Modernes Wohngefühl trifft stilvolle Sanierung – Ihr neues Zuhause wartet! I
PROVISIONSFREI!**

Diese **frisch kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung** vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Raumgestaltung. Sie betreten eine **helle, offene Wohnung**, die mit hochwertigen Materialien und einer **steuerbaren Lichtlösung** im Wohnzimmer sofort ein Gefühl von „Zuhause“ vermittelt. Ideal für Singles, Paare oder alle, die Wert auf modernes Wohnen in ruhiger und gleichzeitig bestens angebundener Lage legen.

Keyfacts auf einen Blick:

- **Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung (2025)**
- **2 Zimmer**
- **Offene, helle Raumgestaltung mit ca. 47,38 m² Wohnfläche**
- **Wohnzimmerbeleuchtung mit Farbsteuerung für individuelles Ambiente**
- **Vorbereitung für eine Wohnküche vorhanden**
- **Stilvolles Bad mit Walk-in Dusche, Fenster & WC**
- **Abstellraum**
- **Kellerabteil**

Lage – ruhig wohnen, zentral angebunden:

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm **ruhigen Straße**, nur wenige Gehminuten von wichtigen Nahversorgern entfernt. Ein **Billa** sowie eine **Apotheke** sind in ca. 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Die **Buslinie 259** Richtung Bahnhof Liesing bzw. Bahnhof Mödling ist in ca. 4 Gehminuten erreichbar. Für Natur- und Freizeitliebhaber liegt das liegen **Föhrenberge** ganz in der Nähe, und auch das **Landesklinikum Mödling** erreichen Sie in nur ca. 6 Autominuten.

Hier wohnen Sie entspannt – mit allem, was Sie brauchen, gleich ums Eck.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 199.000,-

Betriebskosten: ca. €226,90 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap