

**BURG LIECHTENSTEIN nahe 3 Zimmer
Eigentumswohnung**



Objektnummer: 8359/279

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,55 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	203,16 €
USt.:	21,69 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

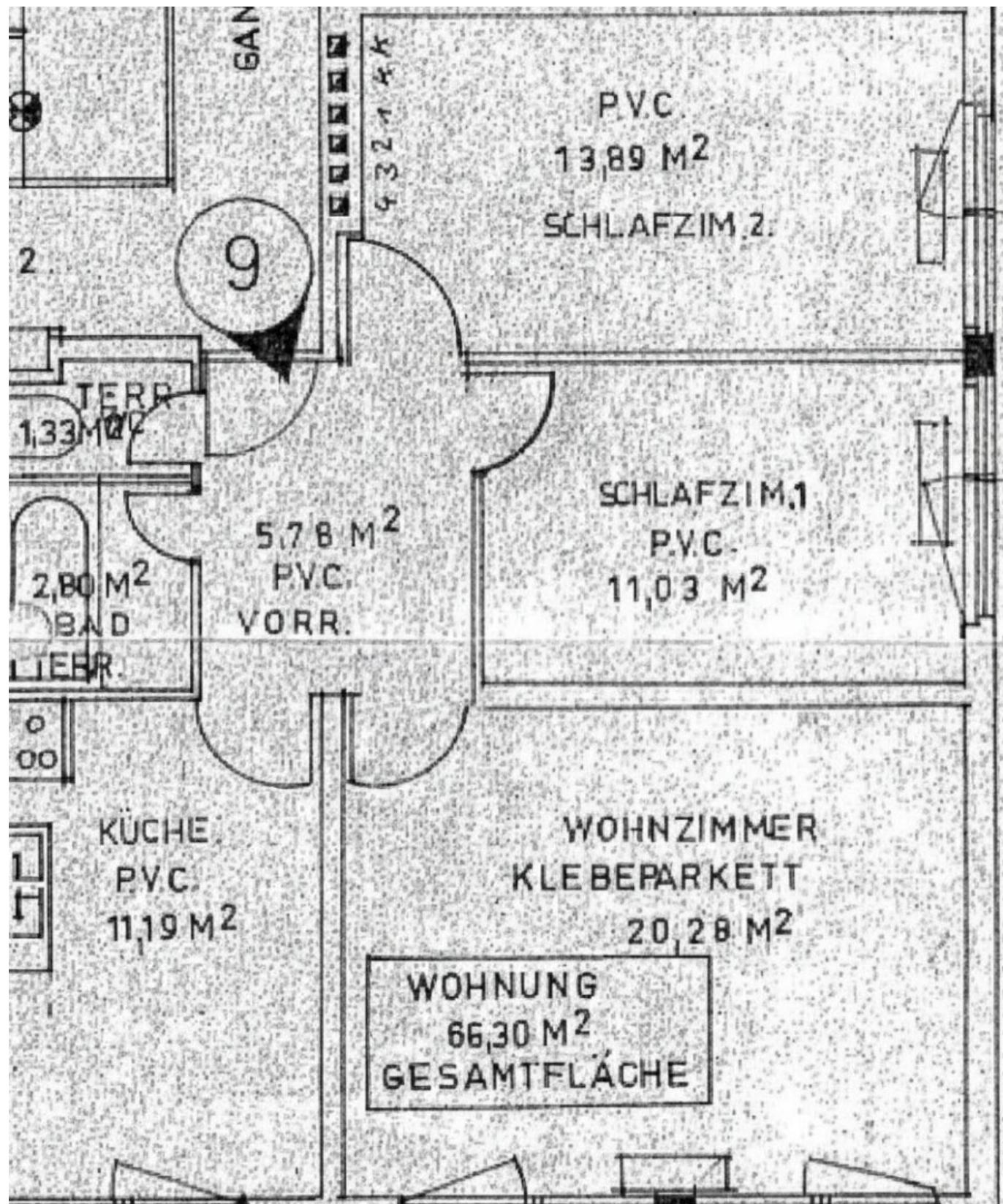
HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling











Objektbeschreibung

Diese **ca. 66 m² große 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einer **besonders begehrten Wohnlage von Maria Enzersdorf**, nur wenige Minuten von der **Burg Liechtenstein** und den angrenzenden Grün- und Erholungsgebieten entfernt. Eine Lage, die Ruhe, Natur und Stadtnähe auf ideale Weise vereint.

Die Wohnung überzeugt durch eine **sehr gelungene Raumaufteilung**: Sämtliche Zimmer sind **getrennt begehbar** und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Dank großzügiger Fensterflächen präsentieren sich die Räume **hell, freundlich und lichtdurchflutet**, wodurch ein angenehmes Wohngefühl entsteht.

Dieses Objekt ist Ideal für Käufer, die das **Potenzial einer Immobilie erkennen** und ihren individuellen Wohntraum verwirklichen möchten, ebenso wie für Anleger mit Blick auf nachhaltige Wertentwicklung.

Ein zusätzlicher Mehrwert ist die **separate Garage**, die **optional und unabhängig von der Wohnung angekauft** werden kann. Sie bietet komfortables Parken sowie zusätzlichen Stauraum – ein klarer Vorteil in dieser gefragten Wohngegend.

Die hervorragende Lage nahe der **Burg Liechtenstein**, zahlreiche Spazier- und Wanderwege, eine gute Infrastruktur sowie die schnelle Anbindung nach Wien machen diese Wohnung zu einer **attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen**.

Fazit:

Eine Wohnung mit ausgezeichneter Raumaufteilung, viel Licht, hoher Lagequalität und großem Entwicklungspotenzial – ergänzt durch eine **separat anzukaufende Garage** in einer der beliebtesten Wohnlagen des Bezirks Mödling.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap