

## Perfekt aufgeteilte Gartenwohnung zu mieten!



Symbolfoto1

**Objektnummer: 141/84869**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2013-2015
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	2.099,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.601,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	306,81 €
<b>USt.:</b>	190,82 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

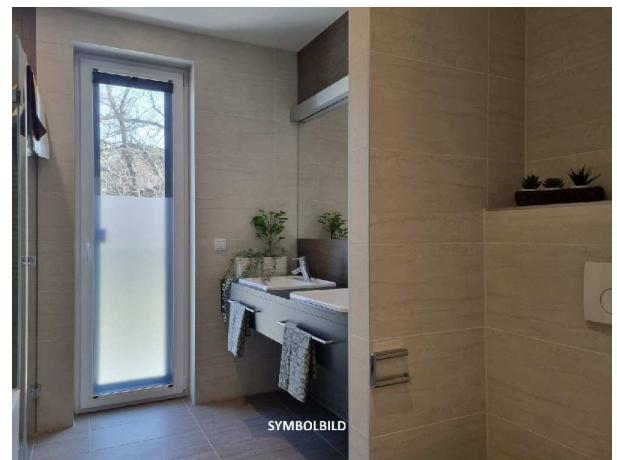
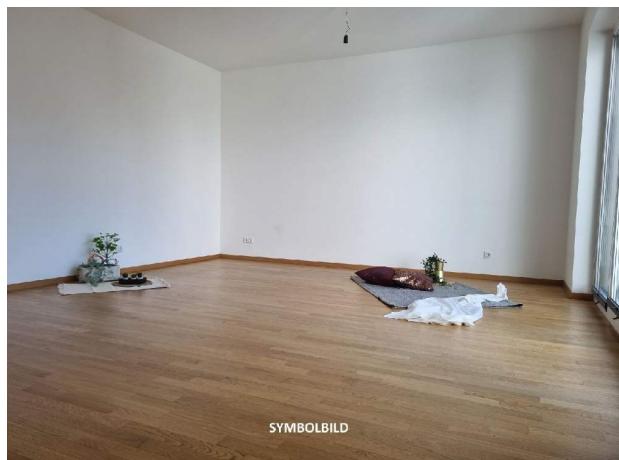
T 02236 908100689  
H +43 676 834 34 689

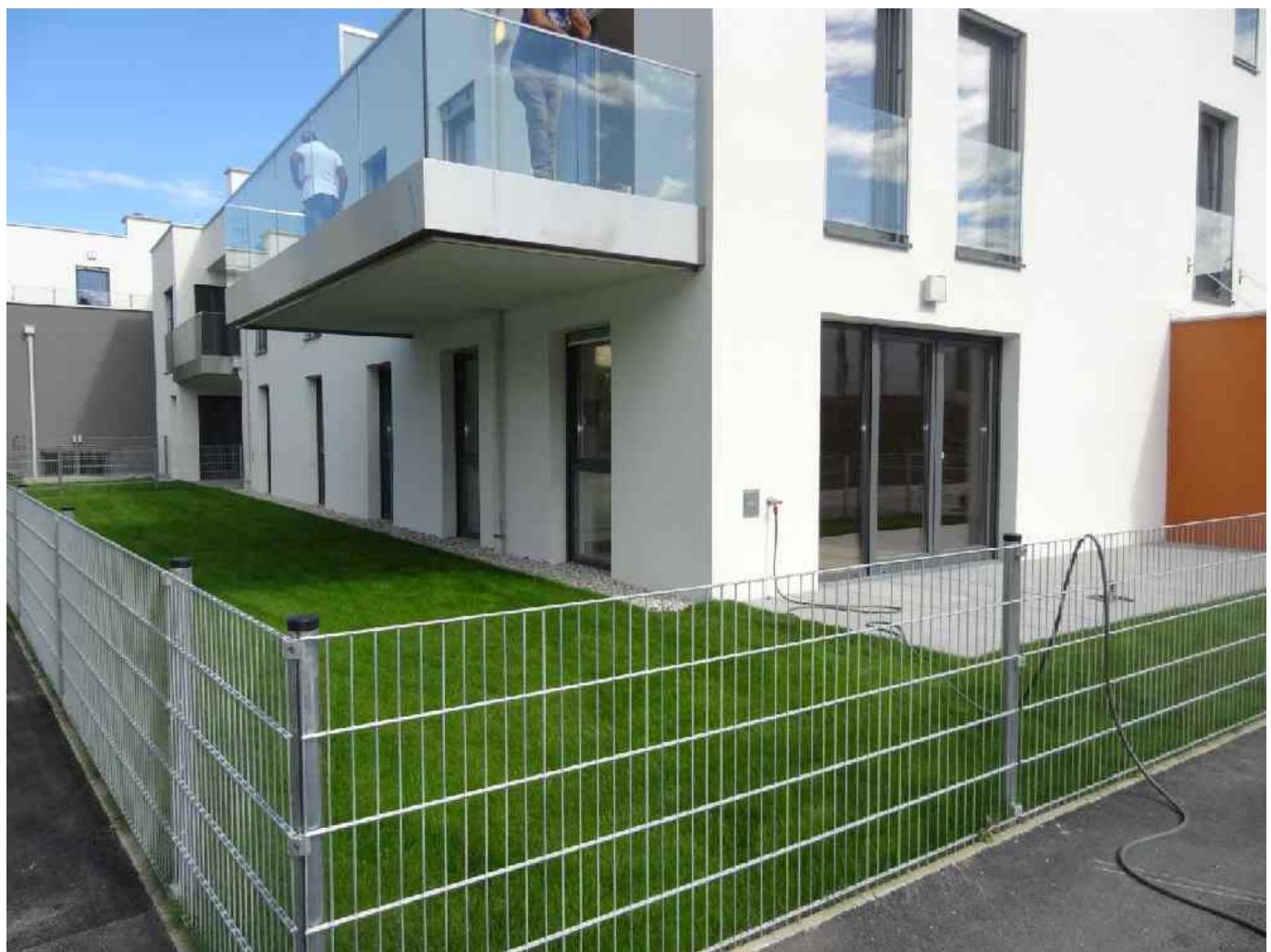
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



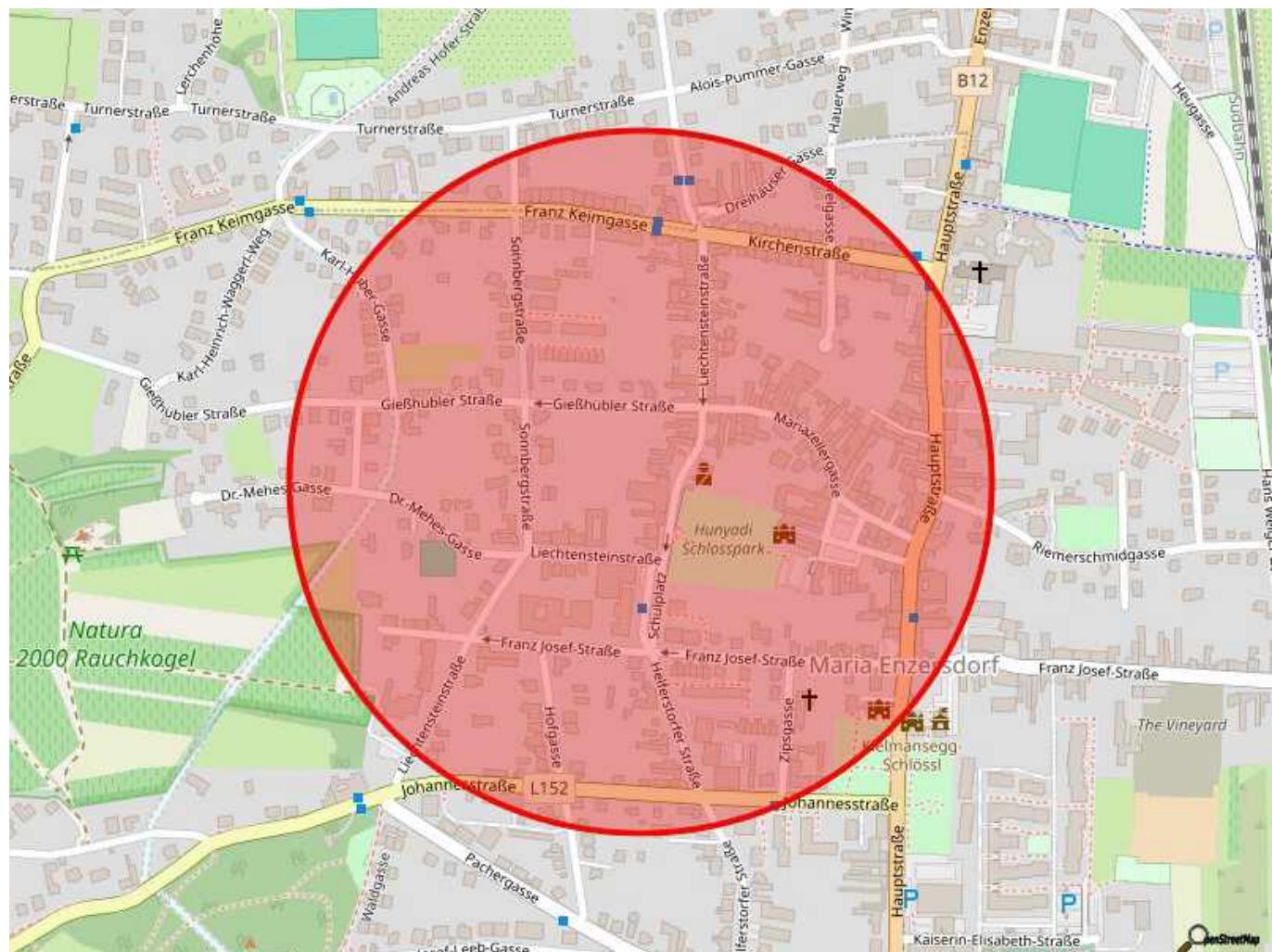
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









## Objektbeschreibung

Im Herzen von Maria Enzersdorf befindet sich diese geräumige ca. 90m<sup>2</sup> Wohnung mit einem ca. 46m<sup>2</sup> großen Garten und einer Terrasse mit ca. 18,50m<sup>2</sup>.

Die 3 Zimmerwohnung liegt im Erdgeschoß. Die Raumauflistung ist wie folgt:

- ) Vorraum
- ) Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse sowie in den Garten
- ) Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- ) weiteres Zimmer
- ) Bad mit Wc, Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch
- ) separate Toilette mit Handwaschbecken
- ) Abstellraum mit WM-Anschluss

Die Wohnung verfügt über schöne Echtholzparkettböden in den Wohnräumen, Fußbodenheizung, elektrischem Sonnenschutz, barrierefreie Duschen, TV Anschlüsse in allen Räumen, EWE-Küche mit Miele Geräten, Top moderne Bäder uvm. Die komplette Niedrigenergie - Wohnhausanlage ist hochwertigst ausgestattet und verfügt über Tiefgaragenplätze, Lift, Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz und Relaxzone.

Eine Bearbeitungsgebühr von 155 € inkl. USt. ist einmalig zu bezahlen.  
Es kann ein Tiefgaragenstellplatz für 95 € inkl. USt. angemietet werden.

Lage:

Zwischen Hunyadi Schloss und Liechtenstein befindet sich die beliebteste Wohngegend von Ma. Enzersdorf. Und genau dort, befindet sich auch die Wohnhausanlage. Kindergarten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Aufgrund der tollen Busverbindung kann man aber auch problemlos nach Mödling fahren. Nahversorger Billa, Bäcker, Penny Markt, Bipa sind nur wenige Minuten entfernt.





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN