

## **Generalsanierte Wohnung in Top Zustand mit großem Kellerraum**



**Objektnummer: 16622**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.764,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,32 €
<b>Heizkosten:</b>	181,52 €
<b>USt.:</b>	49,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Schoiswohl**



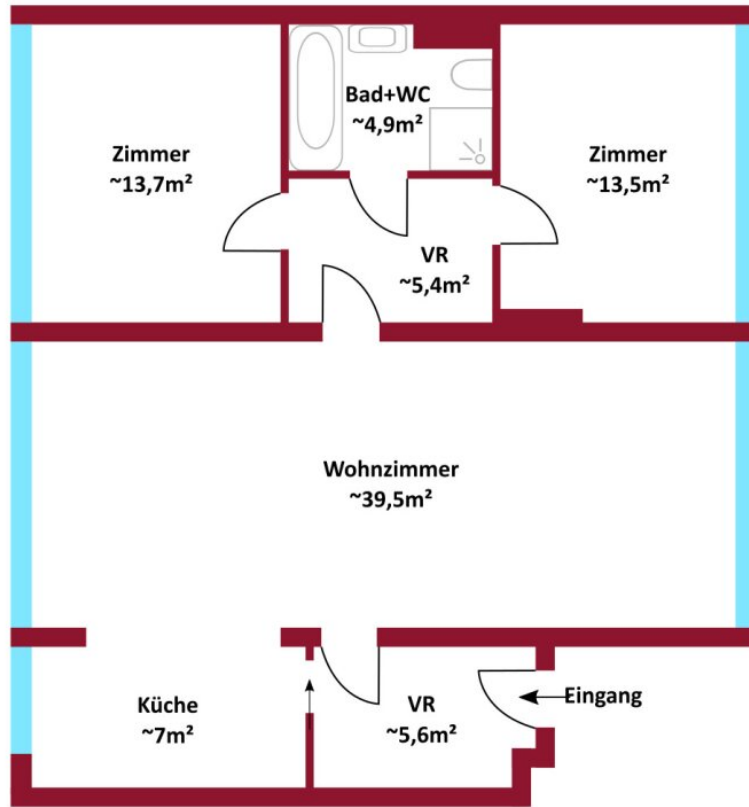












## Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung in 2344 Maria Enzersdorf besticht durch ihre hervorragende Ausstattung und Lage. Die 2017 vollrenovierte Wohnung mit drei Zimmern im ersten Stockwerk präsentiert sich in einem modernen und einladenden Design. Hochwertige Fliesen und edles Parkett sorgen für eine elegante Atmosphäre, während die offene Wohnküche mit einer modernen Einbauküche zum Mittelpunkt des Lebens wird. Hier ist genügend Platz für Familie und Freunde.

Die Wohnung punktet nicht nur mit einem großzügigen Wohnbereich und dem durchdachten Grundriss (zwei Schlafzimmer, getrennt begehbar), sondern auch mit einem topsanierten Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet ist. Die moderne Fernwärme sorgt für ein angenehmes Raumklima und geringe Heizkosten, wie Sie aus den hervorragenden Energiezahlen sehen können.

Die Renovierungen 2017 umfassten die professionelle Erneuerung sämtlicher Böden, der Elektrik, der Sanitäranlagen, der Wände und Leitungen. Auch die Fassade, die Hauselektrik, das Dach und die Fenster wurden bereits erneuert und das Haus thermisch saniert, was die guten Energiewerte zur Folge hatte. Die Möbel (Kücheneinrichtung mit allen Geräten, Einbaukästen, Badezimmerkästen und der Vorzimmerkasten) sind neuwertig und geschmackvoll und können ohne Aufpreis mit übernommen werden.

Ein eigener großer Kellerraum (16 m<sup>2</sup>) mit Wasseranschluss dient als Waschküche und trockener Lagerraum. Hier ist aufgrund der Größe auch der Einbau einer eigenen Sauna oder die Nutzung als GYM möglich.

Zusätzlich steht allen Hausbewohnern ein großer Fahrradraum zur Verfügung. Perfekt für alle, die gerne aktiv sind!

Von allen Fenstern aus genießen Sie einen herrlichen Grünblick nach Westen und Osten. Die Gartenstadt Südstadt ist genau deswegen so beliebt, weil alle Wege bequem zu Fuß erreicht werden können und kein Autoverkehr die Ruhe stört.

Die zentrale Lage der Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Billa, Apotheke, Gastronomie, Bäckerei, Bankomat, Fleischerei Radatz, viele kleine Boutiquen und ein Ärztezentrum, viele weitere Dienstleister, Fitnessstudio, Boutiquen uvm. Alles ist bequem zu Fuß im "Südstadtzentrum" erreichbar, ebenso wie der Kindergarten, die Volksschule, mehrere Spielplätze und Sportstätten aller Art und das Freizeitgelände. Die SCS (Shopping City Süd) und das Bundessportzentrum befinden sich ebenfalls in der Nähe (nur 3-4 Minuten Autofahrt entfernt). Höhere Schulen aller Art sind in der Schulstadt Mödling in 8-10 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen, ebenso wie mehrere private Schulen in Maria Enzersdorf.

An der Straße ist genügend Parkraum vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Ob mit der Badner Bahn, dem Bus oder dem Zug, Sie sind bestens an Wien und die umliegenden Gemeinden angebunden. Dies macht die Wohnung besonders attraktiv für Pendler oder all jene, die die Vorzüge des Lebens außerhalb der Großstadt mit der Erreichbarkeit urbaner Angebote kombinieren möchten.

Diese Wohnung in Maria Enzersdorf ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Rückzugsort, der Ihnen Lebensqualität und Komfort bietet.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

mail: [wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at](mailto:wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at)

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap