Wohnung in Top Zustand



Objektnummer: 16622

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,05 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	16,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	339.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.764,58 €
Betriebskosten:	169,32 €
Heizkosten:	181,52 €
USt.:	49,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

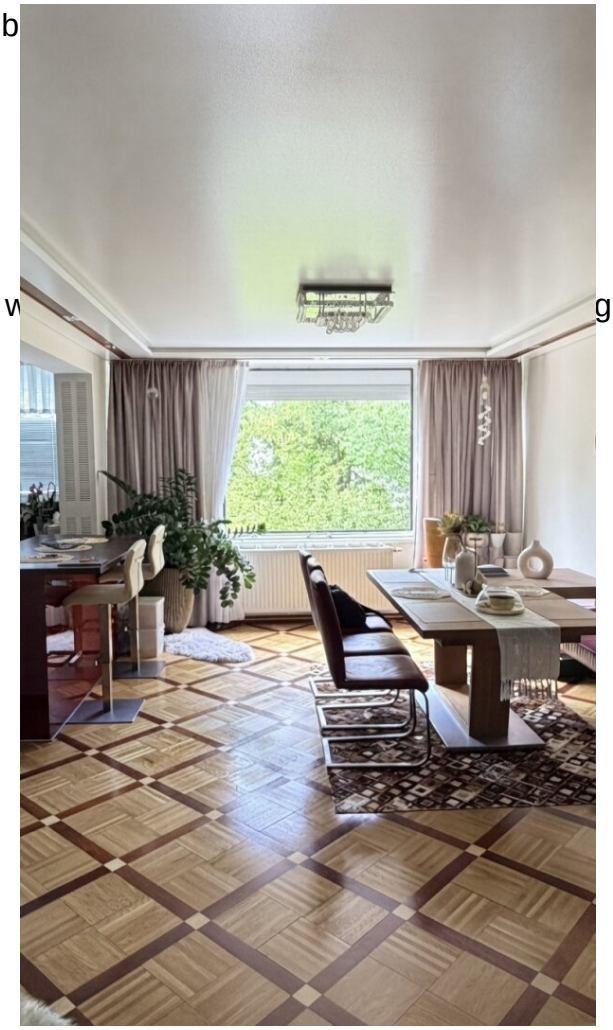
Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth Gmb
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43664 3455667
H +43664 3455667



Gerne stehe ich Ihnen für w gungstermin zur Verfügung.













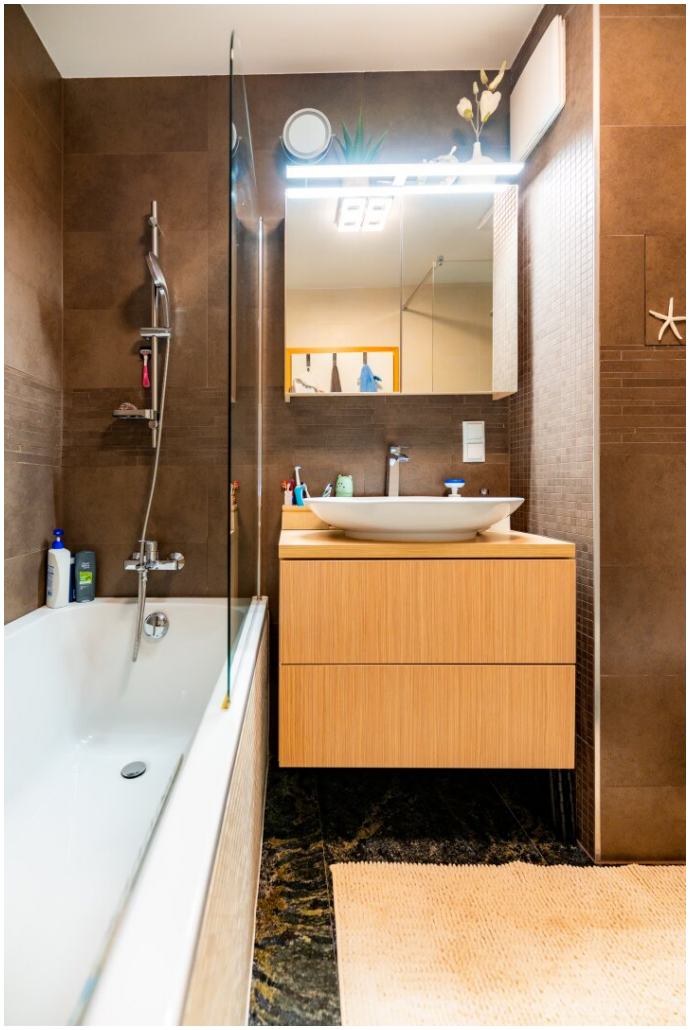


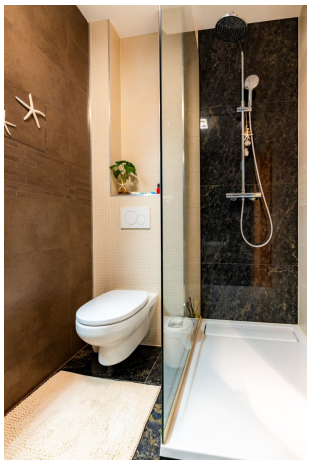






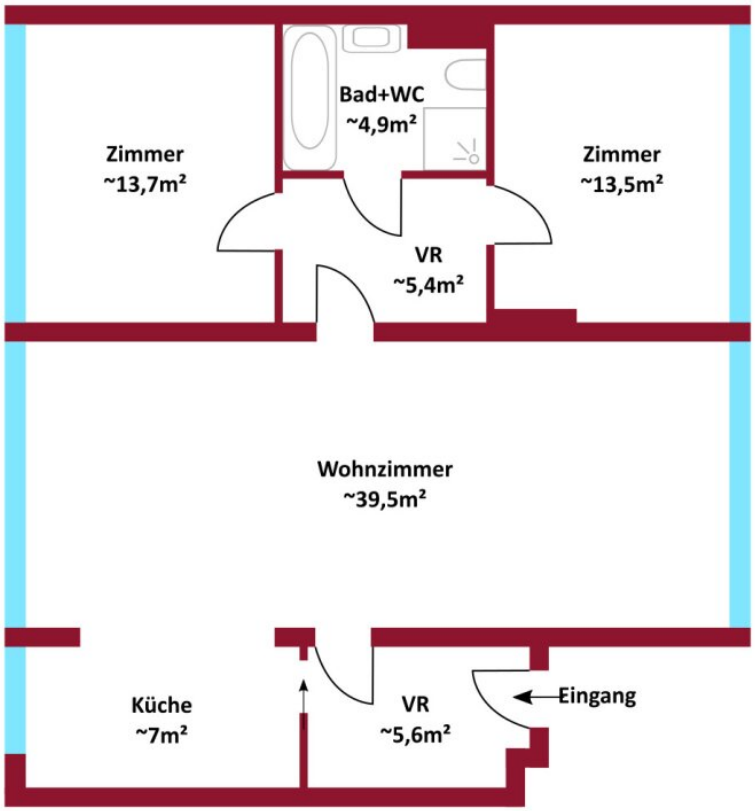











Bad+WC
~4,9m²
Zimmer
~13,7m²
Zimmer
~13,5m²
VR
~5,4m²
Wohnzimmer
~39,5m²
Küche
~7m²
VR
~5,6m²
Eingang


N
W
O
S

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 (inkl. elektrischer Rolläden) 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.

Im Zuge der Renovierung wurde der Balkon in das Wohnzimmer integriert - es gibt zwar jetzt keinen Balkon mehr aber durch das neu eingebaute Fenster das man nach beiden Seiten aufschieben kann, entsteht ein tolles Gefühl des Wohnens im Grünen.

Ein eigener großer Kellerraum (16 m²) 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 dieses schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

mail: wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

http://www.ringsmuth.at/

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 <4.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap