

Helle 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Loggia in Maria Enzersdorf – möbliert mit großem Keller



Objektnummer: 648

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	235,61 €
Heizkosten:	63,65 €
USt.:	35,44 €
Provisionsangabe:	

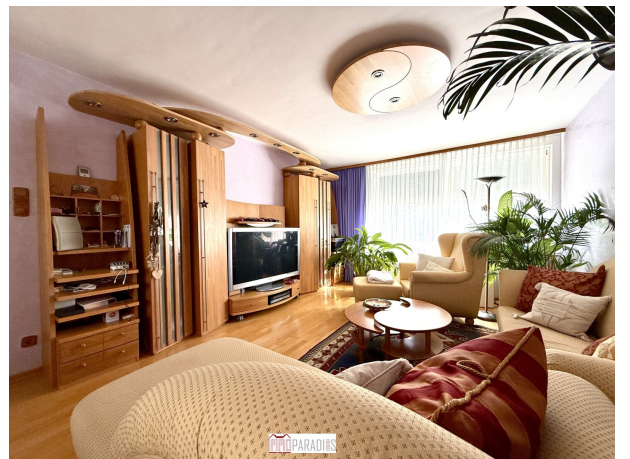
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

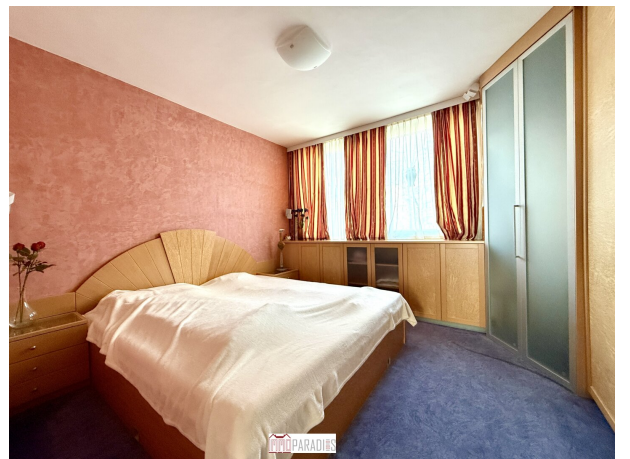


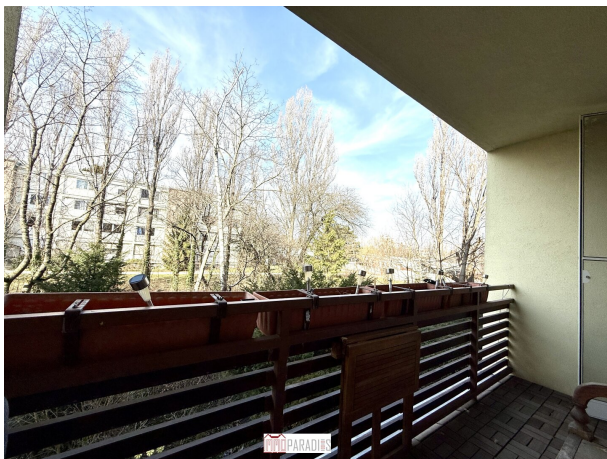
Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11









Objektbeschreibung

Eckdaten

Adresse: Hohe Wand Straße 3, 2344 Maria Enzersdorf

Wohnfläche: ca. 90 m² inkl. Loggia

Zimmer: 3

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Heizung: Fernwärme

Keller: ca. 18 m²

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **sehr gepflegte und helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung** in ruhiger Lage von **Maria Enzersdorf**.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** einer gepflegten Wohnanlage und verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 89,4 m² inklusive einer westseitigen Loggia**.

Besonders hervorzuheben sind die **großen Fensterflächen (3-fach verglast)**, welche für viel Tageslicht sorgen und ein sehr angenehmes Wohngefühl schaffen.

Die Wohnung präsentiert sich in einem **außergewöhnlich gepflegten Zustand** und wird **komplett möbliert verkauft**, wodurch sie sich ideal für Eigennutzer oder auch als Anlageobjekt eignet.

Ein weiteres Highlight ist das **sehr große Kellerabteil mit rund 18 m²**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

In den mon. Betriebskosten von EUR 465,01 ist eine mon. Annuität für ein Sanierungsdarlehen in Höhe von EUR 79,37 enthalten. Ebenfalls enthalten in den Betriebskosten sind Warmwasser und Heizkosten.

Bieterverfahren:

Diese Eigentumswohnung wird im Rahmen eines **Bieterverfahrens** angeboten.

Der angeführte Angebotspreis von **EUR 289.000,-** stellt den Start- bzw. Richtpreis dar und ist nicht als Mindest- oder Fixpreis zu verstehen.

Interessenten haben die Möglichkeit, bis spätestens **30.06.2026** ein schriftliches Kaufangebot abzugeben. Der Verkäufer behält sich ausdrücklich vor, eingehende Angebote anzunehmen, abzulehnen oder mit einzelnen Interessenten in weitere Verhandlungen einzutreten. Ein Zuschlag erfolgt ausschließlich nach schriftlicher Annahme durch den Verkäufer.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige und komfortable Ausstattung:

- **Fernwärme**
- **Druckimprägnierte Holzfenster mit 3-fach Verglasung**
- **Rollläden bei allen Fenstern**
- **venezianischer Stucco Lustro Putz** an den Wänden in den Wohnräumen
- **gepflegte Einbauküche**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **separate Toilette**
- Verkauf **inklusive Möblierung**
- **großes Kellerabteil (ca. 18 m²)**

Lage

Die Wohnung befindet sich in **Maria Enzersdorf**, einer der gefragtesten Wohnlagen im Bezirk Mödling.

Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

In kurzer Distanz befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig

- SCS in der Nähe
- Schulen und Kindergärten
- öffentliche Verkehrsanbindungen
- Ärztezentrum und Apotheke
- Gastronomie
- Naherholungsgebiete rund um den Wienerwald (z.B. Husarentempel, Burg Liechtenstein, Seegrotte Hinterbrühl usw.)

Die Nähe zu **Mödling und Wien** sorgt für eine hervorragende Anbindung.

Highlights

- **sehr helle Wohnung**
- **3 Zimmer**
- **89,4 m² Wohnfläche inkl. Loggia**
- **westseitige Loggia**
- **Fußbodenheizung / Fernwärme**
- **3-fach verglaste Fenster**
- **Rollläden**
- **Stucco Lustrò Wandgestaltung**
- **komplette Möblierung**
- **riesiges Kellerabteil (ca. 18 m²)**
- **sehr gepflegter Zustand**

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap