„3 Zimmer | Ruhelage | Top-Aufteilung | beste Anbindung“



Objektnummer: 2147/47

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,72 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	238.000,00 €
Betriebskosten:	328,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757







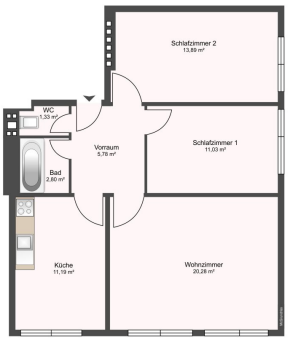







Kuschel
weich




Schlafzimmer 2
13,89 m²
WC
1,33 m²
Vorraum
5,78 m²
Schlafzimmer 1
11,03 m²
Bad
2,80 m²
Küche
11,19 m²
Wohnzimmer
20,28 m²



Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit optimaler Raumaufteilung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte, helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines Wohnhauses mit Lift in einer ruhigen Seitengasse. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre angenehme Wohnatmosphäre.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Alle drei Zimmer sind **separat begehbar** – ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften
- Heller Wohnbereich sowie zwei Schlafzimmer mit **hochwertigen Parkettböden**
- Großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum
- Moderne **Einbauküche** ausgestattet mit Elektroherd, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler sowie Kühl-Gefrier-Kombination
- Badezimmer mit **Whirlpool-Badewanne**, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**
- 2-fach verglaste Fenster inklusive **Fliegengitter** sorgen für angenehmes Wohnklima
- Gegensprechanlage vorhanden
- Heizung: Gastherme Vaillant
- Kellerabteil zur Nutzung zugeordnet (kein Wohnungseigentum)

- Lift

Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse** mit ausreichend Stellplätzen direkt vor dem Haus. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum **Liechtenstein-Spielplatz** sowie zum **südlichen Wienerwald**, **der Burg Liechtenstein**, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Verkehrsanbindung:

- Regionalbuslinien **262 und 259** Richtung Mödling
- Regionalbuslinien **269 und 207** Richtung Siebenhirten
- Verbindung mit der Linie **259** nach Wien Liesing

Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und naturnaher Lage verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <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