

**HELLE 3,5-ZIMMER-WOHNUNG MIT LIFT UND  
GRÜNBLICK IN MARIA ENZERSDORF ZU KAUFEN!**



**Objektnummer: 338618763**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	85,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,92
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.619,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,86 €
<b>USt.:</b>	21,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luka Milivojevic**

IMMO-GITH GmbH

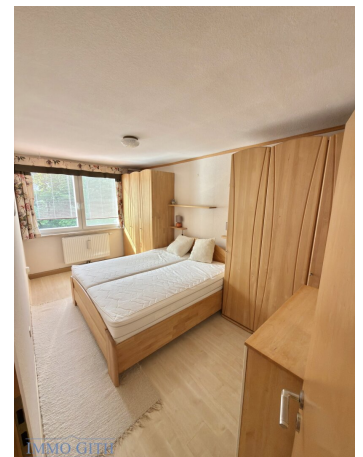
Franz-Josef-Straße 5  
2380 Perchtoldsdorf

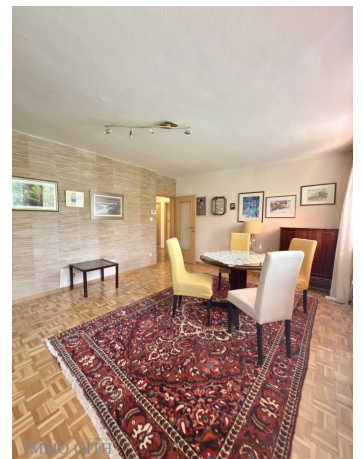
T +43 676 320 37 04  
H +43 676 320 37 04

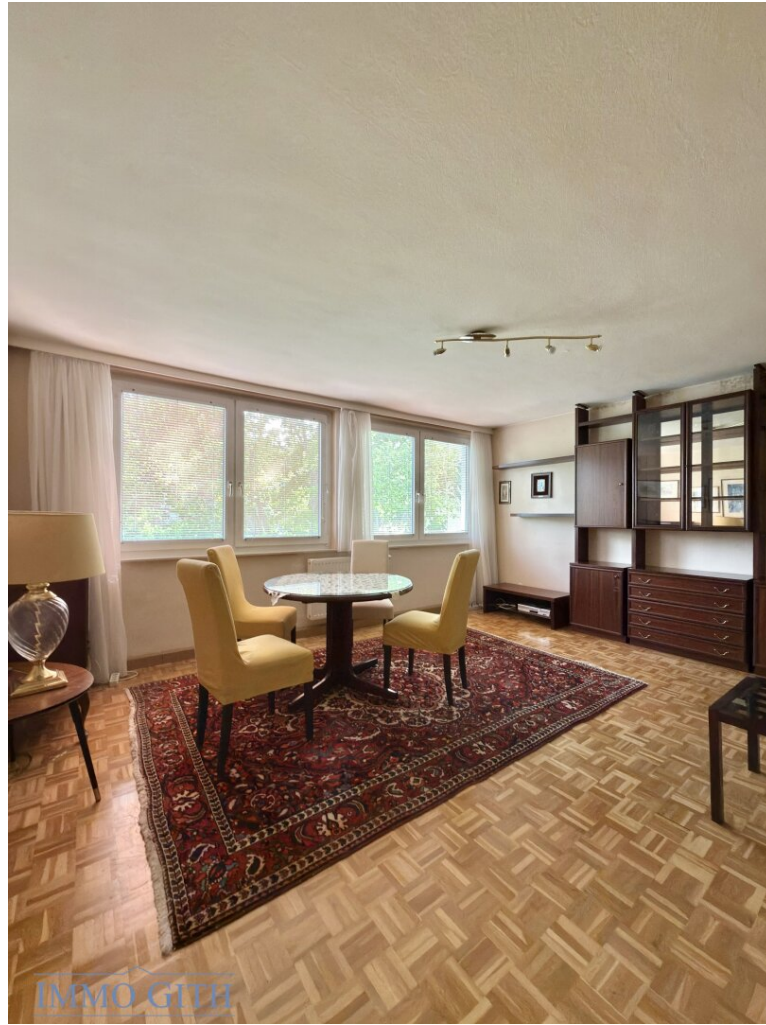
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







IMMO GITH



IMMO GITH





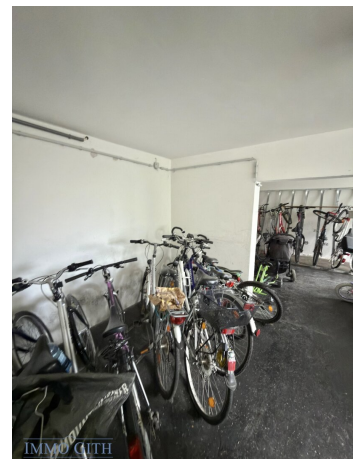




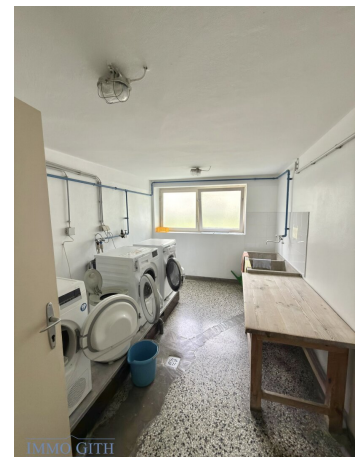
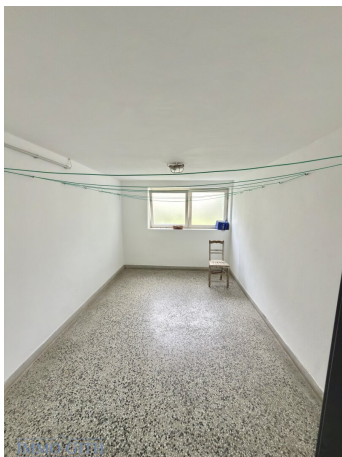
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH













IMMO GITH



## Objektbeschreibung

### HELLE 3,5-ZIMMER-WOHNUNG MIT LIFT UND GRÜNBLICK IN MARIA ENZERSDORF ZU KAUFEN!

#### DIE LAGE:

Zum Verkauf gelangt eine rund 66 m<sup>2</sup> große **3,5-Zimmer-Wohnung mit Lift und schönem Grünblick** in ruhiger Lage von Maria Enzersdorf, in unmittelbarer Nähe zum Wienerwald und zur Burg Liechtenstein.

Die Lage in der Pachergasse verbindet ruhiges Wohnen mit einer angenehmen, naturnahen Umgebung. Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen beginnen hier praktisch vor der Haustüre. Besonders die Nähe zur Burg Liechtenstein und zum Wienerwald macht diese Wohnlage attraktiv für alle, die gerne ruhig und grün wohnen möchten.

Trotz der idyllischen Umgebung ist die Nahversorgung sehr gut gegeben: Ein großer Supermarkt befindet sich laut Unterlagen nur rund 200 Meter entfernt. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Menschen, die eine ruhige Wohnlage mit kurzen Wegen im Alltag verbinden möchten.

#### DIE WOHNUNG:

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Besonders hervorzuheben sind der **helle Wohnbereich mit schönem Blick ins Grüne**, die sehr gute Raumaufteilung sowie die bereits erfolgten Erneuerungen in den letzten Jahren: **Küche, Badezimmer und die gesamte Heizung inklusive Radiatoren wurden bereits erneuert.**

Die Raumaufteilung ist praktisch und gut nutzbar: Über das zentrale Vorzimmer sind alle Räume getrennt begehbar. Die Wohnung besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder- bzw. Gästezimmer, Küche mit Sitzecke, Badezimmer, separatem WC und Vorzimmer.

Durch die südliche Ausrichtung ist die Wohnung hell und freundlich. Das Wohnzimmer verfügt über zwei doppelflügelige Fenster mit schönem Grünblick. Schlafzimmer und Kinder- bzw. Gästezimmer sind westseitig ausgerichtet.

Die **Küche wurde vor rund 12 Jahren erneuert** und ist sehr gut ausgestattet. Sie verfügt über zwei Küchenzeilen, Geschirrspüler, eingebaute Waschmaschine, Kochfeld, Backofen auf angenehmer Höhe sowie eine Kühl-/Gefrierkombination.

Auch das **Badezimmer wurde vor rund 12 Jahren modernisiert** und ist mit Dusche, Waschtisch, Spiegelschrank und beheiztem Handtuchhalter ausgestattet. Das WC ist separat ausgeführt.

Ein weiterer wichtiger Pluspunkt: Die **gesamte Heizung inklusive Radiatoren wurde ebenfalls vor rund 12 Jahren erneuert**. Dadurch präsentiert sich die Wohnung technisch in einem gepflegten und gut nutzbaren Zustand.

Die Wohnung kann sofort bezogen werden. Je nach Geschmack empfiehlt sich lediglich eine optische Auffrischung durch Ausmalen sowie das Entfernen einzelner älterer Tapeten bzw. Schrankmöbel.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, jedoch nicht im Eigentum. Eine Garage kann separat angemietet werden.

#### **DIE KOSTEN:**

Kaufpreis: **€ 240.000,--**

Monatliche Vorschreibung: **€ 238,55 / Monat**

Reparaturrücklage: **€ 86,27 / Monat**

Aktueller Stand der Instandhaltungsrücklagen: **ca. € 200.000.-**

Vermittlungshonorar: **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt**

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

*IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeiten ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Verkäufer und Makler besteht.*

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