

**sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in der  
Südstadt!**



**Objektnummer: 2147/60**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Wohnfläche:</b>	45,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,08 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 177,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,67 €
<b>Heizkosten:</b>	106,86 €
<b>USt.:</b>	21,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

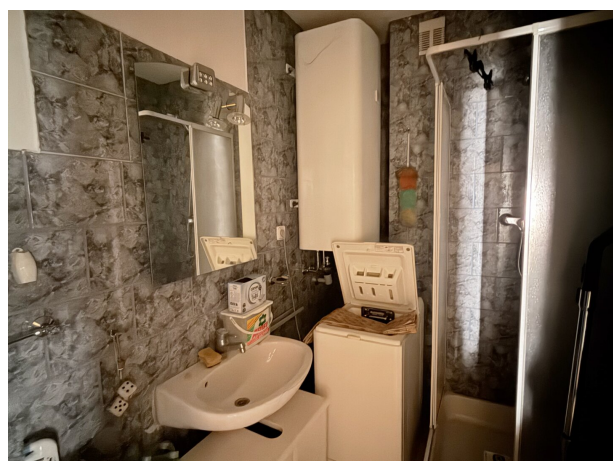
## Ihr Ansprechpartner



### **Martina Willmann**

Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9  
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757



## Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung mit westseitiger Loggia

Zum Verkauf gelangt diese gut geschnittene, **sanierungsbedürftige** 2-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses ohne Lift. Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung sowie durch die Möglichkeit, den Innenbereich individuell zu gestalten.

Die Raumaufteilung umfasst:

- großes Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss, WC mit Handwaschbecken, Warmwasserspeicher
- Küche
- Westseitiger Loggia
- Parkettboden im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- **Klimaanlage**

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Fernwärme

- Elektro- Warmwasserspeicher
- Sicherheitsschloss
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil zur Benützung
- Parkett/Spannteppich

**Die Wohnung wird geräumt verkauft!**

#### **Lage & Infrastruktur:**

Ruhiges Wohnen im Grünen trifft auf ausgezeichnete Anbindung: Regionalbus 270, 206 sowie die Badner Bahn sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe, die SCS ist nur eine Station entfernt. Auch die A2 und S1 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap