Charmante Eigentumswohnung mit Balkon in grüner Wohnanlage nahe Mödling



Objektnummer: 1751/267

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,14 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,88 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,04
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	340,11 €
Provisionsangabe:	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nemanja Radmilovic

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
TWIN TOWER - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

T +43 650 5619620

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




















KI-bearbeitet

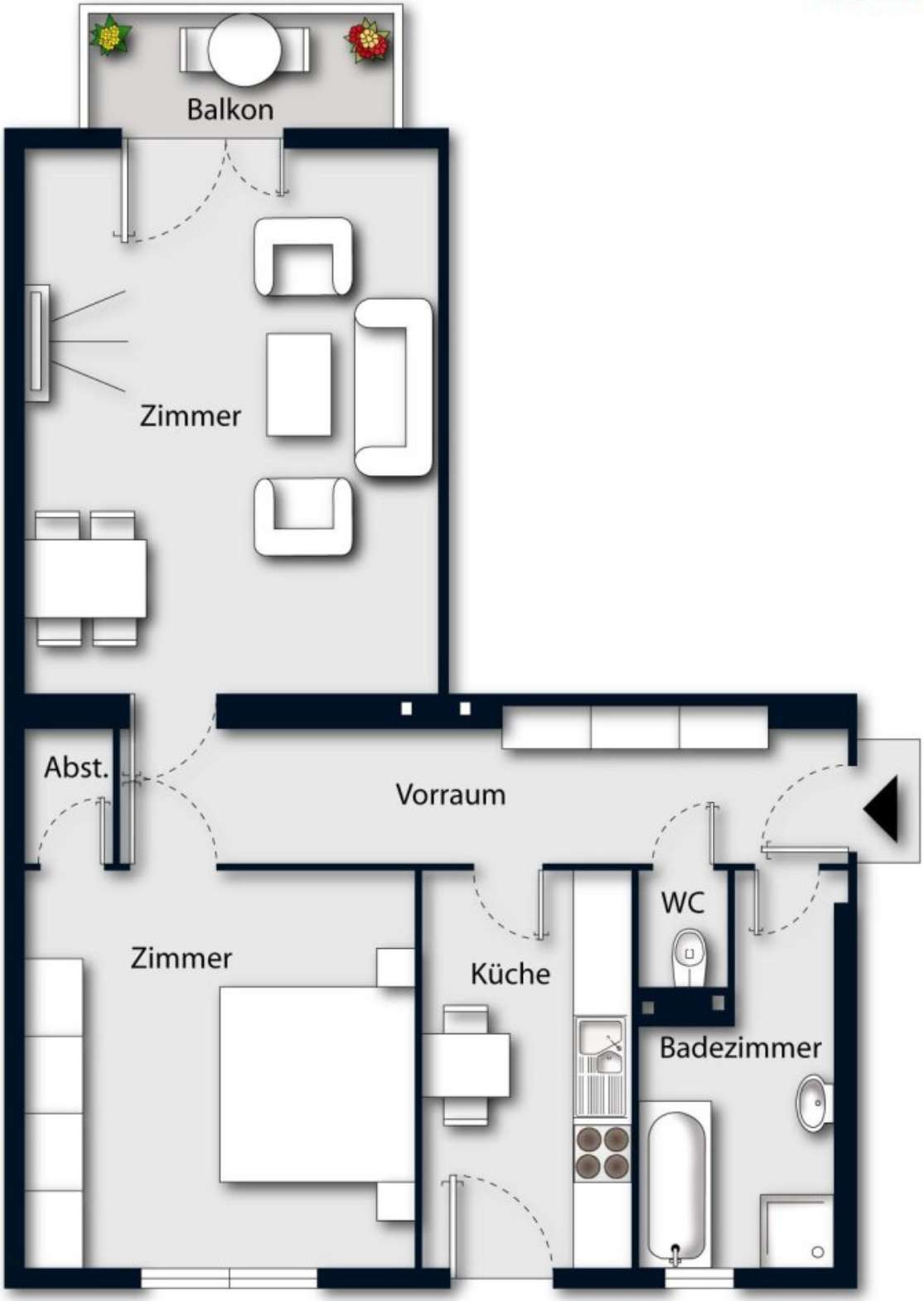

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet





AUTHENTIC
REALESTATE


Balkon
Zimmer
Abst.
Vorraum
WC
Zimmer
Küche
Badezimmer

Objektbeschreibung

Eckdaten im Überblick

Wohnfläche laut Bestandsplan: ca. 70,14 m²

Nutzfläche laut Nutzwertfeststellung: ca. 72,26 m²

Balkon: ca. 4,23 m²

Kellerabteil: faktisch zugeordnet

Zimmer: 2

Etage: Hochparterre / Erdgeschoss

Heizung: Gasetagenheizung

Bauweise: Massivbauweise

Dachform: Satteldach

Baujahr: 1965

Thermische Sanierung der Wohnhausanlage: 2011

Beziehbar: nach Vereinbarung / sofort möglich

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage in Maria Enzersdorf und überzeugt durch ihre angenehme Wohnlage, die gute Raumaufteilung und den sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines freistehenden Mehrparteienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 70 m² zuzüglich Balkon. Laut Nutzwertfeststellung beträgt die herangezogene Nutzfläche ca. 72,26 m². Die Einheit ist ost- und westseitig ausgerichtet und bietet dadurch ein angenehmes Wohngefühl mit natürlichem Licht zu unterschiedlichen Tageszeiten.

Die Raumaufteilung umfasst einen Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Küche, ein Schlafzimmer, einen Wohnbereich sowie einen Balkon. Zusätzlich ist der Wohnung faktisch ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gasetagenheizung. Das Gebäude wurde im Jahr 1965 errichtet und die Wohnhausanlage wurde 2011 thermisch saniert. Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 49,6 kWh/m²a aus.

Besonders hervorzuheben ist die Lage: Nahversorgung, Apotheke, Ärzte, öffentliche Verkehrsanbindung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Gleichzeitig bietet die Wohnhausanlage großzügige Grünflächen und ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld.

Wichtige Hinweise

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnungseigentumsanlage. Ein Sanierungsdarlehen der Eigentümergemeinschaft aus der thermischen Sanierung läuft noch bis voraussichtlich 01.03.2028 und wird über die Rücklage bedient. Zudem bestehen laufende bzw. geplante Erhaltungs- und Überprüfungsmaßnahmen der Wohnhausanlage, insbesondere im Bereich elektrische Anlagen, Blitzschutz und Gasdichtheitsprüfung.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung faktisch zugeordnet; laut vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei den Kellerabteilen jedoch rechtlich um Allgemeinflächen und nicht um separat parifiziertes Zubehör-Wohnungseigentum.

Ein Kfz-Stellplatz ist nicht fix mit der Wohnung verbunden. Eine allfällige Nutzung oder Anmietung ist direkt mit der Hausverwaltung bzw. Eigentümergemeinschaft zu klären.

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Informationen der Hausverwaltung, dem Gutachten sowie Auskünften Dritter und erfolgen trotz sorgfältiger Aufbereitung ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis zu den Bildern / Visualisierungen:

Einzelne Bilder in diesem Inserat bzw. Exposé können Beispielbilder, Visualisierungen oder Referenzdarstellungen eines sanierten bzw. modernisierten Zustands sein. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung eines möglichen Gestaltungspotenzials und stellen keine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung dar. Maßgeblich ist ausschließlich der tatsächliche Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Besichtigung bzw. Kaufvertragsunterzeichnung. Änderungen, Ausstattungen, Möblierungen, Sanierungen oder Modernisierungen sind – sofern nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart – nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
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