

Mit Blick und Loggia - 3 Zimmerwohnung



Objektnummer: 8230/229

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Gesamtmiete	1.349,00 €
Kaltmiete (netto)	970,00 €
Kaltmiete	1.170,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Heizkosten:	179,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

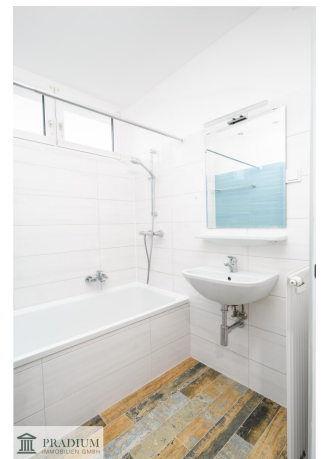
Ihr Ansprechpartner

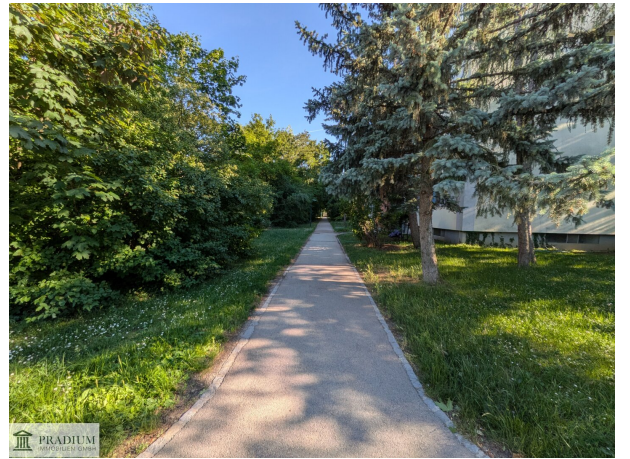


Lukas Prinz

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – der 3 Zimmer-Wohnung im 3. Stock (ohne Lift), die modernen Wohnkomfort mit der grünen Wohngegend von Maria Enzersdorf verbindet. Von viel Grünflächen umgeben und an der Grenze zu Wien findet man den perfekten Lebensmittelpunkt mit dem Südstadtzentrum nur wenige Meter entfernt erleichtert dies die täglichen Wege.

Das Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit dem Ausgang auf die Loggia, aber fangen wir von vorne an..

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum
- Küche
- Wohn- Esszimmer mit Ausgang auf die Loggia
- Vorzimmer
- Kinderzimmer/Home-Office
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Exposé, welches wir Ihnen gerne automatisiert zusenden.

Über die Treppen im Stiegenhaus gelangt man direkt in die Wohnung und befindet sich im Vorraum. Von hier gerade aus findet sich die Küche. Diese ist noch nicht eingebaut und wird in Absprache mit dem künftigen Mieter ausgesucht. Direkt anschließend befindet sich das Wohn-Esszimmer mit dem Ausgang auf die Loggia. Durch die große Fensterfront ist das Wohnzimmer sehr hell und man hat einen schönen Blick auf die Umgebung.

Die Loggia erweitert den Wohnraum nach draußen und wird schnell zum Lieblingsplatz: ein Kaffee am Morgen, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend – hier lässt sich jeder Tag angenehm ausklingen!

Nach dem Wohnzimmer befindet sich ein weiterer Vorraum, der den beiden Schlafzimmern die

notwendige Privatsphäre verleiht. Einerseits das (Eltern-)Schlafzimmer, als auch ein weiteres Kinder- oder Gästezimmer, welches sicher hervorragend als Arbeitsraum nutzen lässt.

Das vorhandene Badezimmer (mit Badewanne) ist getrennt vom WC und befindet sich zwischen den beiden weiteren Zimmern.

Die Wohnung überzeugt nicht nur innen, sondern auch durch ihre Lage: Die Wohnlage der Erlaufstraße ist sowohl mit dem Auto gut angebunden und ist in direkter Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln (u.a. Badnerbahn) und somit fußläufig erreichbar.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap