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



Objektnummer: 338618792

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

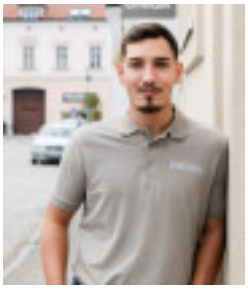
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m²
Nutzfläche:	70,00 m²
Gesamtfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	85,55 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,92
Kaufpreis:	198.500,00 €
Kaufpreis / m²:	3.619,91 €
Betriebskosten:	216,86 €
USt.:	21,69 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



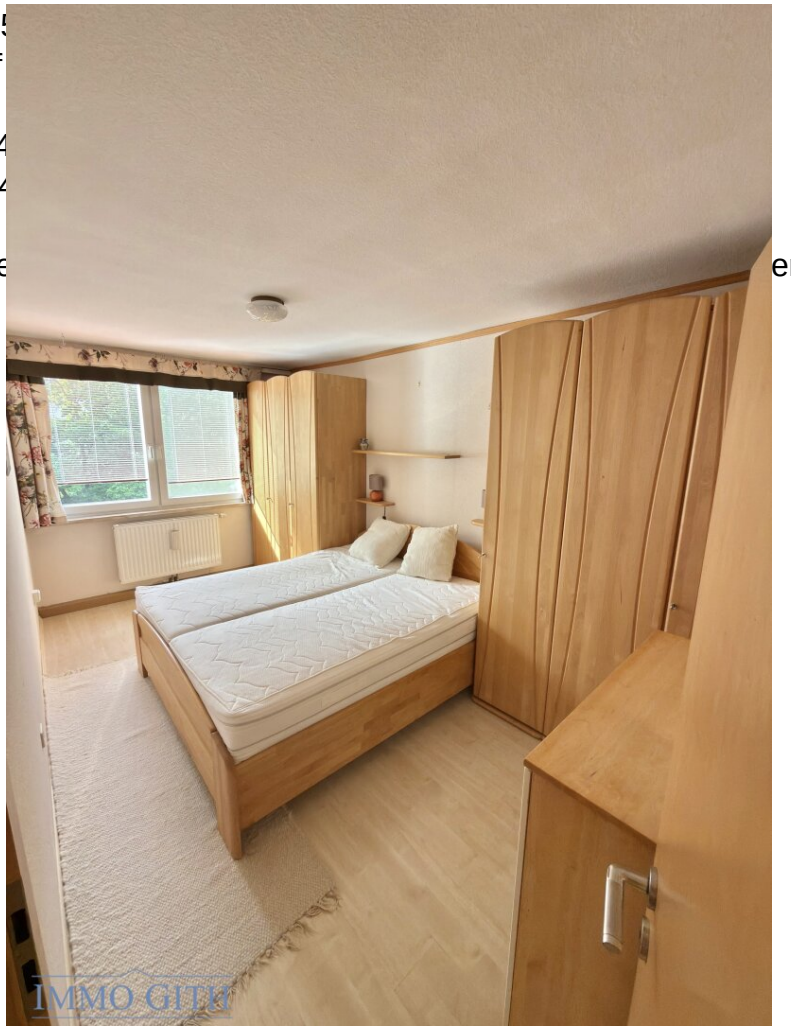
Luka Milivojevic

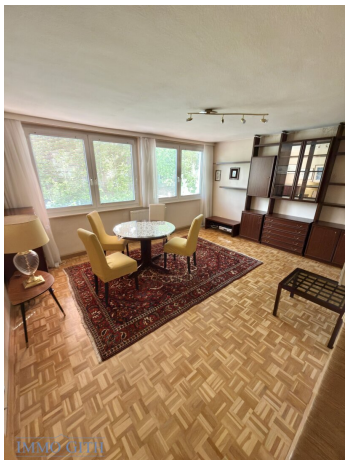
IMMO-GITH GmbH

Franz-Josef-Straße 5
2380 Perchtoldsdorf

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

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



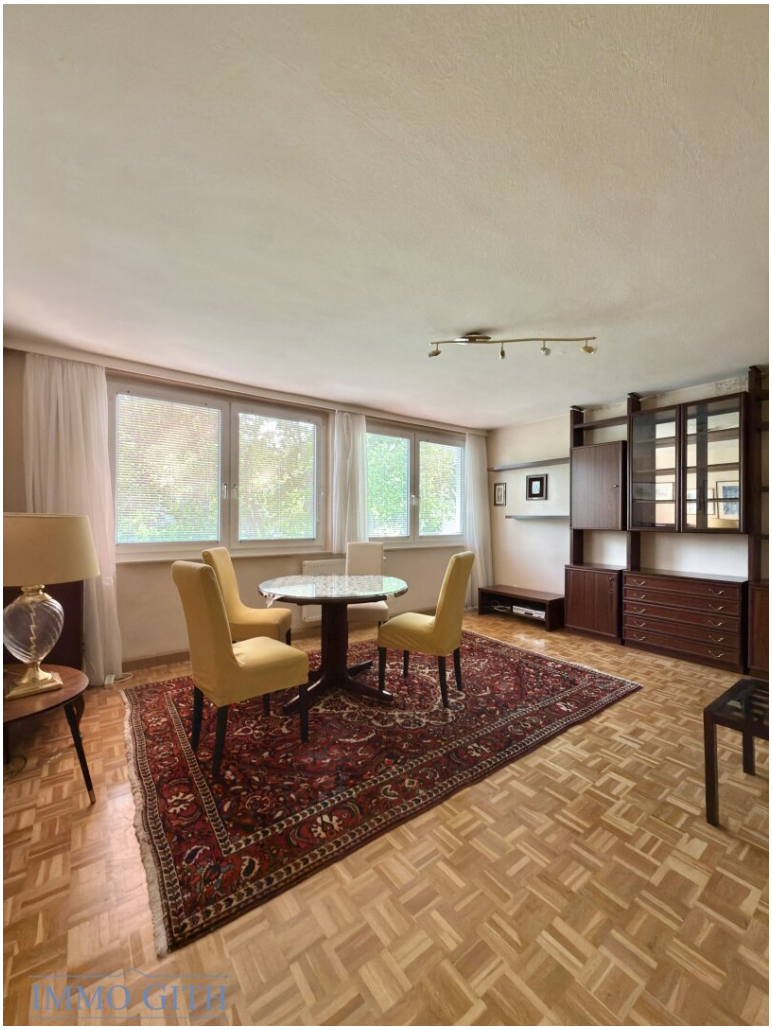





IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH







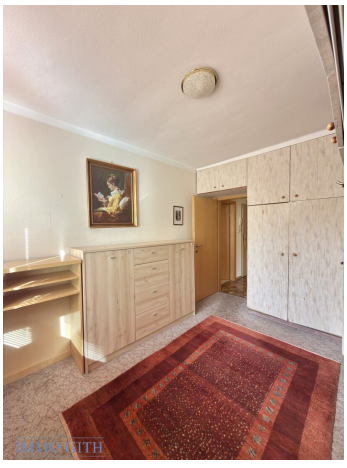

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH





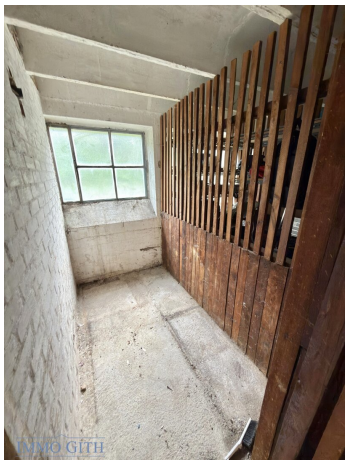


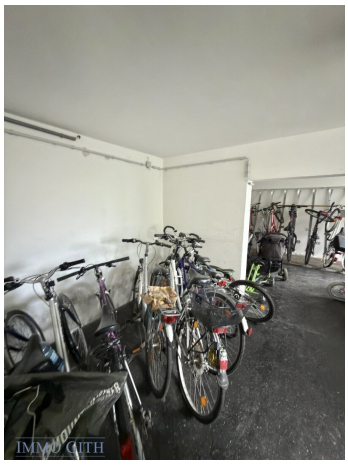

IMMO GITH


IMMO GITH

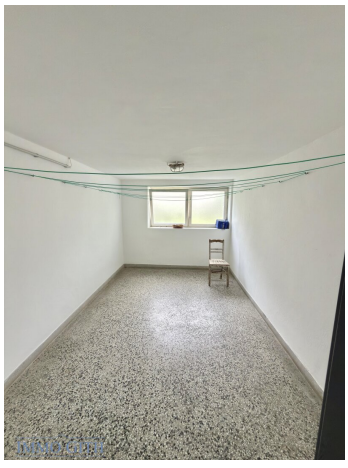

IMMO GITH

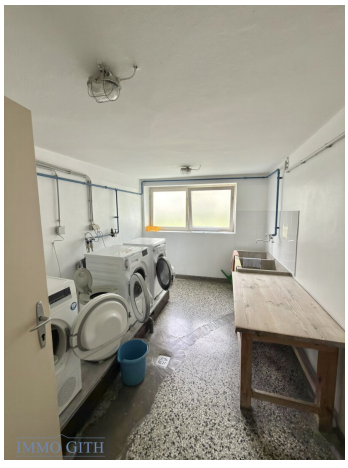

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH




IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


POST EMPFANGSBOX
IMMO GITH








IMMO GITH


IMMO GITH

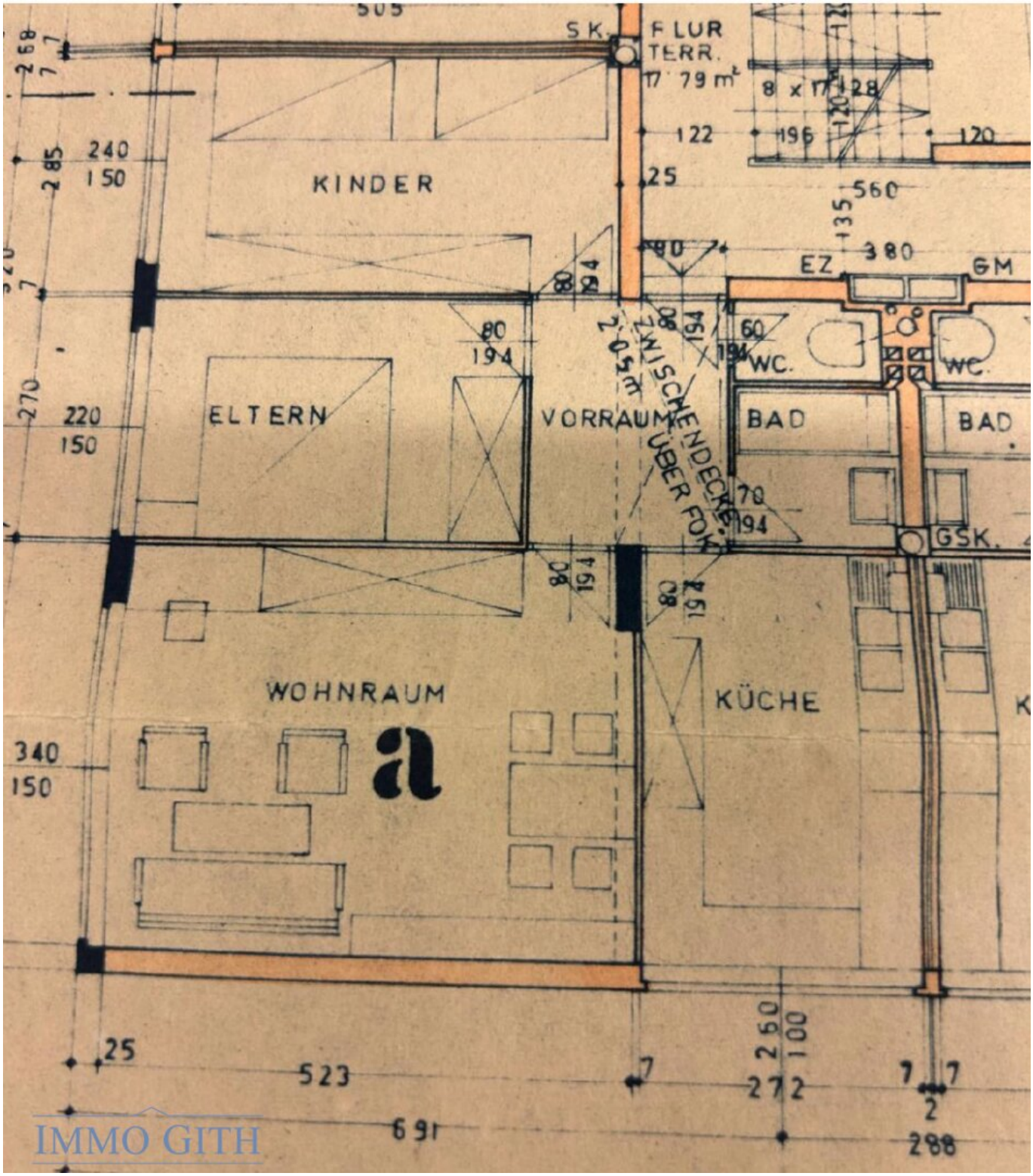

IMMO GITH


IMMO GITH




IMMO GITH


IMMO GITH


SK.
FLUR
TERR.
17 79 m²
8 x 17 128
KINDER
ELTERN
VORRAUM
ZWISCHENDECKE ÜBER FOY
EZ
GM
WC.
WC.
BAD
BAD
GSK.
WOHNRAUM
KÜCHE
a
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 m² 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: **€ 198.500,--**

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

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

Stand der Instandhaltungsrücklage per 31.12.2025: ca. € 112.000,--

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 oder **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