

**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 m ²
Nutzfläche:	70,00 m ²
Gesamtfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	85,55 kWh / m ² * 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.

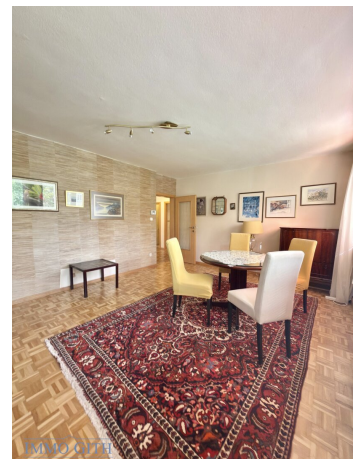
Ihr Ansprechpartner

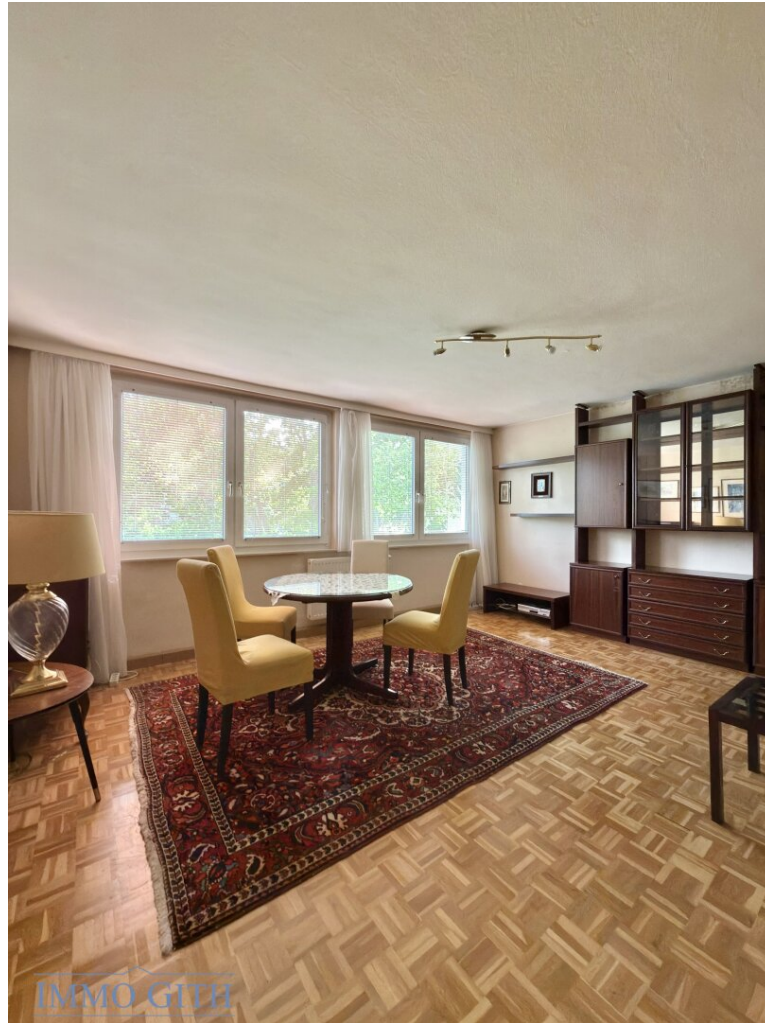


Roland Gith

IMMO-GITH GmbH



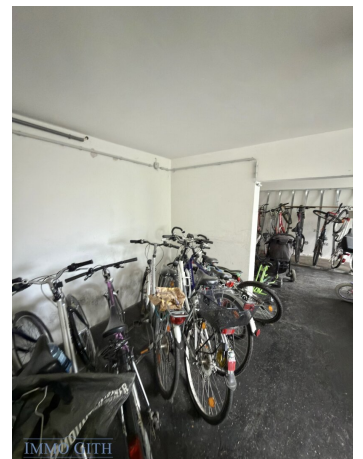


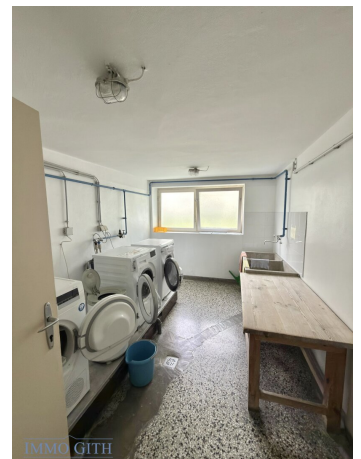
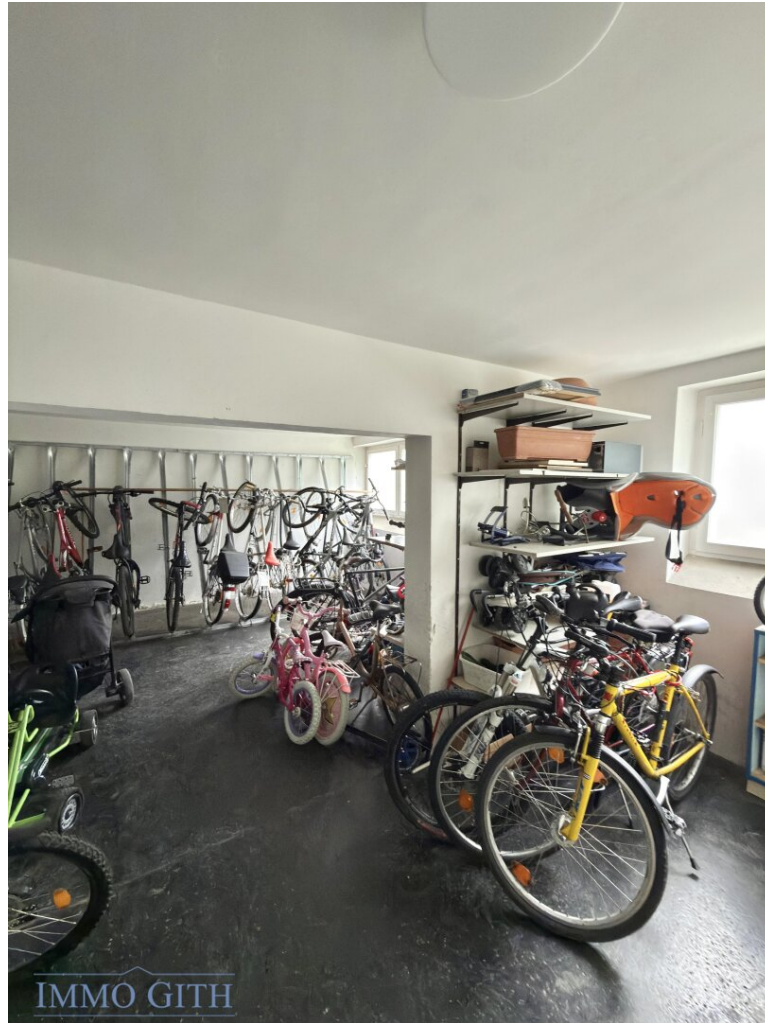














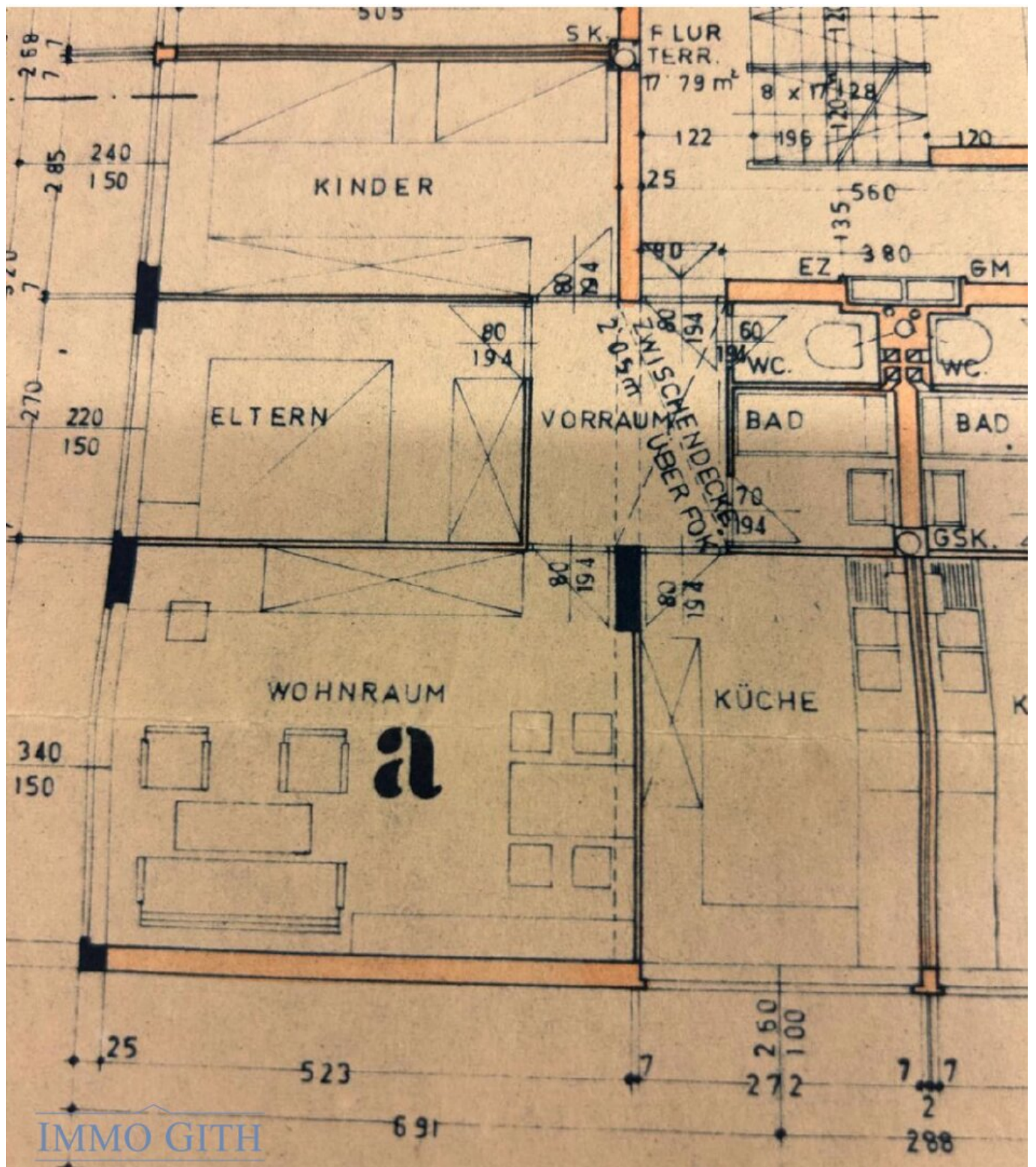








IMMO GITH



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**

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

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