

**schön saniert & sofort bezugsbereit! Heizkosten- und
Warmwasser inklusive!**



Küche

Objektnummer: 141/86275
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1969
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	70,12 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltmiete (netto)	881,93 €
Betriebskosten:	140,81 €
Heizkosten:	63,55 €
USt.:	113,71 €

Ihr Ansprechpartner



Alina Strobl, MA

Rustler Immobilien treuhand

T +43 2236 908 100674

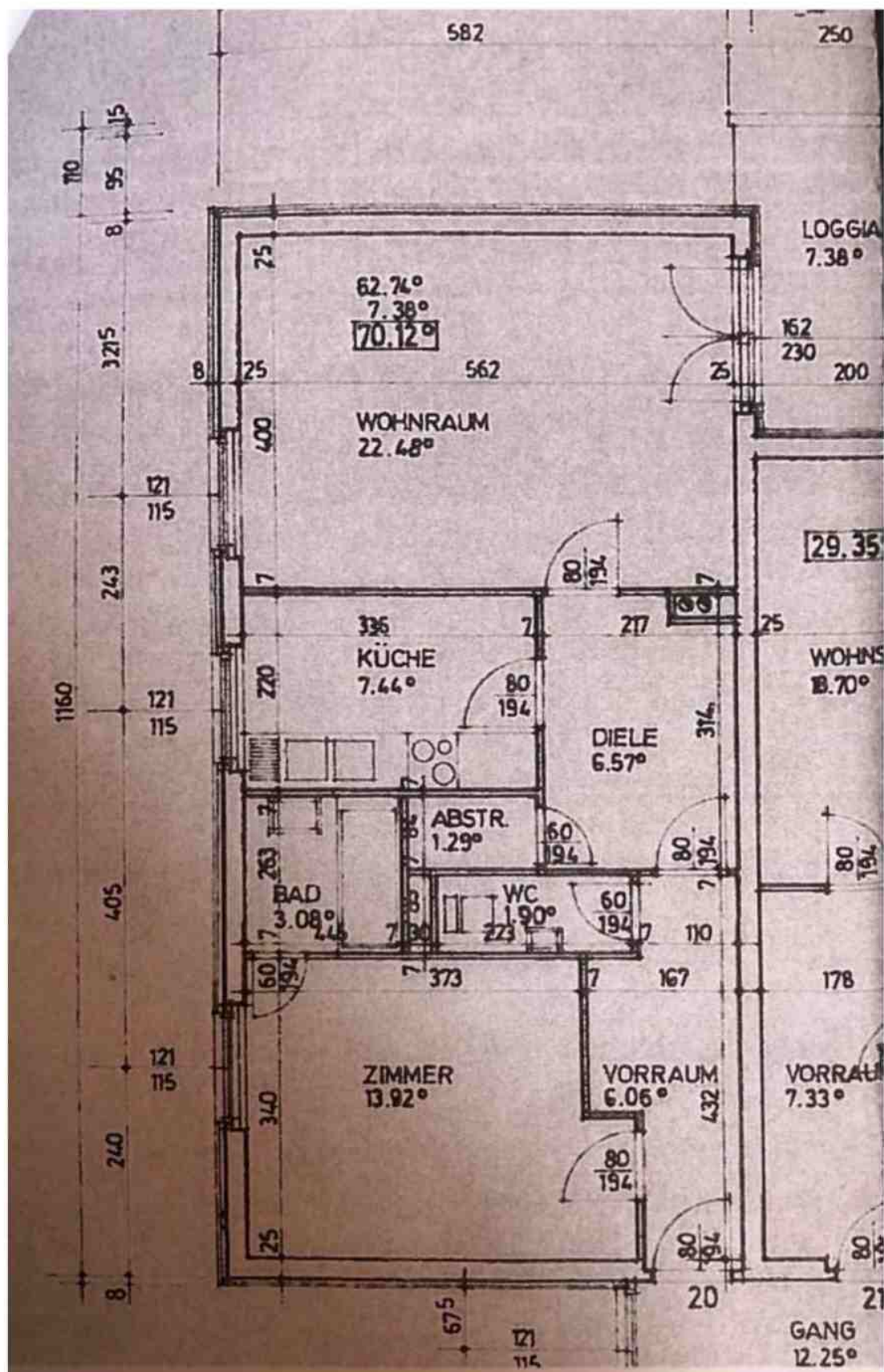
H +43 676 834 34 674

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











Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2024 umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage in einer der beliebtesten Wohnlagen in Maria Enzersdorf. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² inklusive verglaster Loggia überzeugt sie durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine hervorragende Infrastruktur.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Das westlich ausgerichtete Schlafzimmer ist mit einem großen, dreiteiligen Kleiderschrank ausgestattet, der auf Wunsch übernommen werden kann. Direkt angrenzend befindet sich das modern gestaltete Badezimmer mit nahezu bodengleicher Dusche, stilvollen Fliesen und Handwaschbecken. Die separate Küche verfügt über eine hochwertige DAN-Einbauküche inklusive sämtlicher Siemens-Elektrogeräte und bietet optimale Voraussetzungen für den täglichen Wohnkomfort. Das helle Wohnzimmer begeistert mit einem stilvollen Retro-Wandverbau aus den 1970er-Jahren, der der Wohnung einen besonderen Charme verleiht. Von hier gelangen Sie auf die verglaste, ostseitig ausgerichtete Loggia, die sich ideal als Wintergarten, Homeoffice oder zusätzlicher Wohnbereich nutzen lässt. Ein großzügiger Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sorgt für zusätzlichen Stauraum. Des weiteren gibt es ein separates WC.

Der Wohnung sind außerdem ein Kellerabteil sowie die Mitbenutzung eines Fahrrad- und Kinderwagenabstellraums und einer Waschküche zugeordnet. Vor der Wohnhausanlage stehen ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohngegenden der Südstadt. Das Südstadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben ist in ca. 7 Minuten zu Fuß erreichbar wie die Badner Bahn (ca. 12 Gehminuten). Mehrere Buslinien gewährleisten eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung. Zahlreiche Grünflächen sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.