

Ennsdorf - 4-Zimmer Familienjuwel mit schöner Terrasse



Objektnummer: 5305

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4482 Ennsdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,18 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	957,55 €
Kaltmiete (netto)	957,55 €
Kaltmiete	957,55 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Luisa Burkhardt

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T +43 1 9823601 637

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



WOHNHAUSANLAGE ENNSDORF I/2.BT BÄCKERSTRASSE 8a/8b

Heizungs-, Elektro- u. Lüftungssymbole sind nicht maßgenau und definieren lediglich die ungefähre Lage.

Die Baunennmaße sind nicht zum Anfertigen von Einbaumöbeln geeignet.

LEGENDE:

- Wand-Deckenauslass
- Klingeltaster
- Innensprechstelle
- Schuko-Steckdose 1-fach
- Schuko-Steckdose 2-fach
- Anschluss E-Herd 400V
- Ausschalter
- Ausschalter mit Kontrollleuchte
- Serienschalter
- Wechselschalter
- Leerverrohrung Jalousie
- Antennendose
- Leerverrohrung Antennendose
- Leerverrohrung Telefondose
- Waschmaschine
- Trockner
- Kühlschrank
- Mikrowelle
- Geschirrspüler
- Arbeitssteckdose
- Dunstabzug
- Bedieneinheit Wohnraumlüftung
- Wohnungsübergabepunkt
- Unterverteiler
- Wohnungstation
- Zuluft
- Abluft
- Heizkörper
- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- abgehängte Decke

TOP 2/10

2. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	81,18 m²
TERRASSE	19,88 m²
PARTEIKELLER	5,66 m²
PKW STELLPLATZ	2 Stk.

amm

architektur maullner markhof
amm, gmbh, werner strasse 20, 4400 St. Florian & 2022 wiensteig 1,
+43 7204 43110 (fax -74) office@ammarchitektur.at
www.amm.at



Objektbeschreibung

Diese attraktive **4-Zimmer-Wohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle und freundliche Wohnräume sowie eine großzügige **Terrasse mit ca. 20 m²**, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Herzstück bildet die geräumige **Wohnküche**, die ausreichend Platz für die ganze Familie bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die traumhafte Terrasse – der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien, gemeinsame Mahlzeiten oder einfach zum Abschalten und Genießen.

Die Wohnräume sind mit **hochwertigen Vinylböden in moderner Holzoptik inklusive passender Sockelleisten** ausgestattet und verleihen der Wohnung ein warmes und zeitgemäßes Ambiente.

Die beiden Schlaf- bzw. Kinderzimmer sind **direkt vom Vorraum aus begehbar**. Das dritte Zimmer ist vom Wohnzimmer aus erreichbar und eignet sich beispielsweise ideal als weiteres Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Das **Badezimmer und das WC** sind modern verfliest. Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne, ein Handwaschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss**. Ein praktischer **Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung im Wohnbereich.

Für ein angenehmes und behagliches Wohnklima sorgen die **Fernwärme sowie eine kontrollierte Wohnraumbelüftung**. Zur Wohnung gehören außerdem **zwei PKW-Stellplätze im Freien** sowie ein eigenes **Kellerabteil**.

Auch die **Lage** überzeugt: In unmittelbarer Nähe zum **Gemeindeamt** profitieren Sie von einer guten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. **Kindergarten und Volksschule sind bequem zu Fuß erreichbar**, während sich auch Gymnasium und NMS in der näheren Umgebung befinden. Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung sorgen für kurze Wege und machen den Alltag besonders komfortabel.

Ein ideales Zuhause für Familien und alle, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, großzügiges Wohnen, Ruhe und eine schöne private Freifläche legen.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab 1.11.2026

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 28.10.2021 beträgt der Heizwärmebedarf 26,70 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,65 Klasse A+.

Die monatliche Miete beträgt € 957,55 inkl. BK und Ust., der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 22.385,98.

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://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap