

Oben wohnen. Frei gestalten. – 3 Zimmer mit großzügiger Loggia | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26228

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1971
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,74 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 72,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	140,81 €
Heizkosten:	60,85 €
USt.:	27,84 €
Provisionsangabe:	

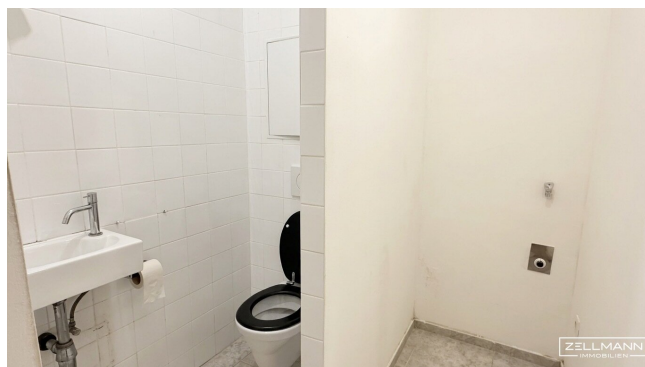
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



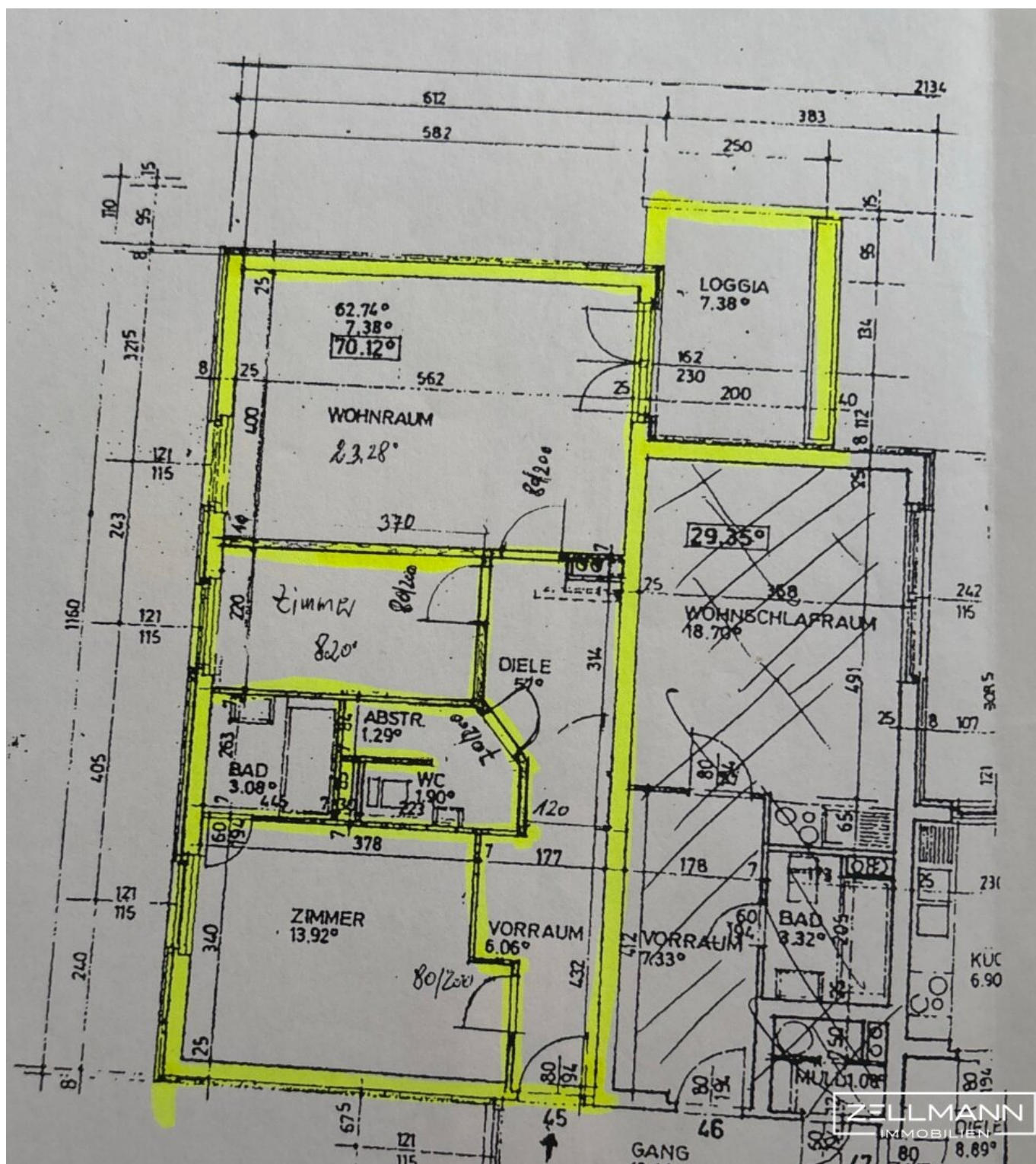
Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8









Objektbeschreibung

3 Zimmer, großzügige Loggia & Grünblick – Wohnen mit Gestaltungspotenzial

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in der Südstadt von Maria Enzersdorf verbindet ein angenehm grünes Wohnumfeld mit einer Raumaufteilung, die vielseitige Möglichkeiten bietet.

Besonders der großzügige Wohnbereich und die rund **7,38 m² große Loggia** schaffen eine attraktive Basis für ein Zuhause mit viel persönlichem Gestaltungsspielraum.

Die Wohnung befindet sich in einem **mittelmäßigen bzw. gebrauchten Zustand**. Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind je nach persönlichem Anspruch einzuplanen – gleichzeitig bietet sich damit die Möglichkeit, Ausstattung und Wohnstil individuell weiterzuentwickeln.

Quickread: Auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. **62,74 m²**
- **Loggia:** ca. **7,38 m²**
- **Gesamtfläche inkl. Loggia:** ca. **70,12 m²**
- **3 Zimmer**
- großzügiger Wohnraum mit ca. **23,28 m²**
- Schlafzimmer mit ca. **13,92 m²**
- weiteres Zimmer mit ca. **8,20 m²**
- Badezimmer

- separates WC
- Abstellraum
- **Lift vorhanden**
- Heizung: **Fernwärme**
- Baujahr: **1971**
- Zustand: **mittelmäßig / gebraucht**
- monatliche Gesamtvorschreibung 2026: **€ 307,39**
- Rücklage der Gesamtliegenschaft: **€ 451.306,01**

Durchdachter Grundriss mit guten Möglichkeiten

Die Wohnung bietet eine klassische und praktisch nutzbare 3-Zimmer-Aufteilung.

Mit rund **23,28 m²** bildet der Wohnraum das Zentrum des Zuhauses. Die angenehme Raumgröße ermöglicht eine klare Gliederung in Wohn- und Essbereich und bietet gleichzeitig ausreichend Spielraum für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Zwei weitere Zimmer mit rund **13,92 m² und 8,20 m²** können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Badezimmer, separates WC und ein eigener Abstellraum ergänzen die funktionale Raumaufteilung.

Die Loggia – Freiraum mit Grünbezug

Ein besonderer Mehrwert der Wohnung ist die rund **7,38 m² große Loggia**.

Direkt vom Wohnbereich erreichbar, erweitert sie den Wohnraum nach außen und bietet ausreichend Platz für Sitzmöbel, Pflanzen oder einen persönlichen Rückzugsbereich.

Das grüne Umfeld unterstreicht den angenehmen Wohncharakter und schafft insbesondere in den wärmeren Monaten zusätzliche Lebensqualität.

Zustand & Gestaltungspotenzial

Die Wohnung befindet sich in einem **mittelmäßigen und gebrauchten Zustand**.

Abhängig von den individuellen Ansprüchen sind Modernisierungs- beziehungsweise Renovierungsmaßnahmen einzuplanen.

Gerade für Käufer, die nicht die Gestaltung eines Vermieters oder Voreigentümers übernehmen möchten, bietet sich dadurch eine interessante Ausgangssituation: Grundriss und Raumgrößen sind bereits vorhanden, während Böden, Oberflächen, Sanitärausstattung und Wohnstil nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden können.

Laufende Kosten transparent dargestellt

Die monatliche Gesamtvorschreibung beträgt derzeit **€ 307,39**.

Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten: **€ 140,81**
- Verwaltungskosten: **€ 31,39**
- Instandhaltung/Rücklage: **€ 46,50**
- Heizkosten: **€ 45,37**
- Warmwasser: **€ 15,48**
- Umsatzsteuer: **€ 27,84**

Gesamt: € 307,39 monatlich

Für das Abrechnungsjahr 2025 ergab sich für die Wohnung ein **Guthaben von € 208,13**.

Rücklage & geplante Maßnahmen

Die Rücklage der Gesamtliegenschaft betrug zuletzt **€ 451.306,01**.

Für die kommenden Jahre sind derzeit zwei Maßnahmen mittelfristig vorgesehen:

- **Erneuerung der Sprechanlage**
- **Fassadensanierung**

Konkrete Schätzkosten für diese Maßnahmen liegen derzeit nicht vor. Eine verlässliche Aussage über mögliche zukünftige finanzielle Auswirkungen ist daher aktuell nicht möglich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Südstadt von Maria Enzersdorf** – einer etablierten Wohnlage südlich von Wien, die durch viel Grün und gleichzeitig eine gute Infrastruktur geprägt ist.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld.

Auch die Shopping City Süd sowie weitere Einkaufs- und Gastronomieangebote sind gut erreichbar.

Eine Bushaltestelle befindet sich in rund **125 Metern**, der Bahnhof in rund **550 Metern** und ein Autobahnanschluss in rund **925 Metern Luftlinie**. Supermarkt und Einkaufszentrum liegen ebenfalls in kurzer Distanz.

Die gute Verbindung Richtung Wien macht die Lage auch für Berufspendler interessant. Gleichzeitig bietet das grüne Umfeld der Südstadt angenehme Möglichkeiten für Freizeit, Spaziergänge und Erholung.

Unser Resümee

Diese Wohnung ist besonders für Käufer interessant, die **einen guten Grundriss, eine großzügige Loggia und ein grünes Wohnumfeld** schätzen und gleichzeitig bereit sind, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Rund **62,74 m² Wohnfläche**, drei gut nutzbare Zimmer und die **ca. 7,38 m² große Loggia** bilden eine solide Grundlage für ein individuelles Zuhause.

Der mittelmäßige Zustand sollte bei der Kaufentscheidung realistisch berücksichtigt werden. Gleichzeitig eröffnet er die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung von Beginn an auf die persönlichen Wünsche abzustimmen.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN endet unsere Betreuung nicht mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages.

Wir begleiten unsere Kunden persönlich und gewissenhaft durch den gesamten Kaufprozess – von der ersten Besichtigung über die Vertragsabwicklung bis hin zur Übergabe der Immobilie.

Selbstverständlich unterstützen wir auch bei allen notwendigen organisatorischen Schritten rund um die Übernahme und stehen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Vertrauen. Service. Qualität.

Rechtliche Hinweise

Sämtliche Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung übernommen werden.

Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben beziehungsweise entsprechend den vorliegenden Plänen, Nutzwertgutachten und sonstigen Unterlagen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Hinweis zur Verwendung künstlicher Intelligenz:

Dieses Exposé kann in einzelnen Bild- und/oder Textbestandteilen unter Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) redaktionell oder gestalterisch bearbeitet beziehungsweise optimiert worden sein.

Die Kennzeichnung erfolgt insbesondere im Sinne der Transparenzanforderungen der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz (EU AI Act), insbesondere Art. 50.

Soweit Bildmaterial unter Einsatz von KI über eine bloße technische oder gestalterische Optimierung hinaus verändert wurde und dadurch der tatsächliche Zustand einer Immobilie

nicht unverändert wiedergegeben wird, ist dies entsprechend als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung kenntlich zu machen.

Maßgeblich für Ausstattung, Beschaffenheit und tatsächlichen Zustand ist der bei einer persönlichen Besichtigung feststellbare Zustand beziehungsweise die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit.

Hinweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz

Ein aktueller Energieausweis mit eindeutig belegten Kennzahlen zu **HWB und fGEE** liegt derzeit nicht vor.

Daher werden bewusst keine Energiekennzahlen angeführt.

Die gesetzlich erforderlichen Angaben sind nach Vorliegen eines gültigen Energieausweises entsprechend zu ergänzen.

Hinweis zur Kommunikation

Wir legen großen Wert auf eine persönliche, transparente und nachvollziehbare Kommunikation. Informationen, Unterlagen und wesentliche Schritte im Vermittlungsprozess werden von uns sorgfältig dokumentiert und den beteiligten Parteien entsprechend zur Verfügung gestellt.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap