

**Sofort einziehen - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit extra
Küche mit Blick auf Weinreben - Video verfügbar**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6185

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Gesamtmiete	1.080,00 €
Kaltmiete (netto)	786,00 €
Kaltmiete	1.080,00 €
Betriebskosten:	294,00 €
Infos zu Preis:	

Mietvertragserstellung € 360,-

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Artjom Zakaryan









hager CE
Wohnungsverteilerschalt UP
P-30
EN 61439-1 / EN 61439-3
Schutzklasse II
EAN-Nr. 5250611009368 Baujahr 2011
VF212WP1
Hager Elektro-Systeme, 2020 Langenfeld, Deutschland II

Objektbeschreibung

[>>>>Hier klicken zum Videorundgang<<<<](#)

Helle Räume, ein schöner Blick auf Weinreben und das angenehme Gefühl eines frisch sanierten Zuhauses: Diese Wohnung verbindet eine praktische Raumaufteilung mit einladendem Wohnkomfort. Auf ca. 70 m² stehen drei getrennt begehbare Zimmer und eine separate Küche zur Verfügung. Ob Wohnen, Schlafen oder Arbeiten – die Räume lassen sich passend zu Ihren Bedürfnissen nutzen.

Die Küche verfügt über ein eigenes Fenster und einen kleinen Esstisch: ein gemütlicher Platz für den Morgenkaffee oder gemeinsame Mahlzeiten. Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während Fliesen die Ausstattung ergänzen.

Die Wohnung wird als **Erstbezug nach Sanierung** angeboten. Im Zuge der Arbeiten wurden die Elektrik, die Gastherme und die Fenster erneuert. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Besonders praktisch: Sie können die Wohnung **möbliert oder unmöbliert zum gleichen Mietpreis** übernehmen. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung befindet sich im dritten Stock und ist mit dem Lift erreichbar. Geschätzte Gesamtkosten mit Strom, Gas und Internet ca. € 1200,-.

Highlights

- Sofort Verfügbar
- Helle Wohnung mit Blick auf Weinreben
- Besichtigung: auch Video verfügbar
- Erstbezug nach Sanierung
- Drei getrennt begehbare Zimmer
- Separate Küche mit Fenster und kleinem Esstisch
- Neue Fenster, erneuerte Elektrik und neue Gastherme
- Möbliert oder unmöbliert – ohne Änderung des Mietpreises

- Parkett- und Fliesenböden
- Badezimmer mit Dusche, WC und Handtuchheizkörper
- Dritter Stock mit Lift
- Kellerabteil
- Kostenlose öffentliche Parkmöglichkeiten vor dem Haus nach Verfügbarkeit

Verkehrsanbindungen

Öffentliche Verkehrsmittel:

Regionale Busverbindungen erschließen Maria Enzersdorf und die umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof Brunn–Maria Enzersdorf bietet Zugang zum Bahnnetz. Eine weitere Verbindungsmöglichkeit in der Gemeinde ist die Badner Bahn mit der Haltestelle Maria Enzersdorf Südstadt und Verbindungen Richtung Wien und Baden.

Mit dem Auto:

Die A2 Südautobahn und die A21 Wiener Außenringautobahn sind von Maria Enzersdorf aus erreichbar und ermöglichen überregionale Verbindungen nach Wien und ins südliche Umland.

Parken:

Vor dem Haus befinden sich kostenlose öffentliche Parkmöglichkeiten außerhalb einer Kurzparkzone.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter zp@zakaryan.at für Sie da. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap