Ihr Logenplatz über der Südstadt – 3 Zimmer, große Loggia und herrlicher Weitblick im 9. Liftstock! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26668

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
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 72,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	140,81 €
USt.:	17,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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


ZELLMANN
Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet.

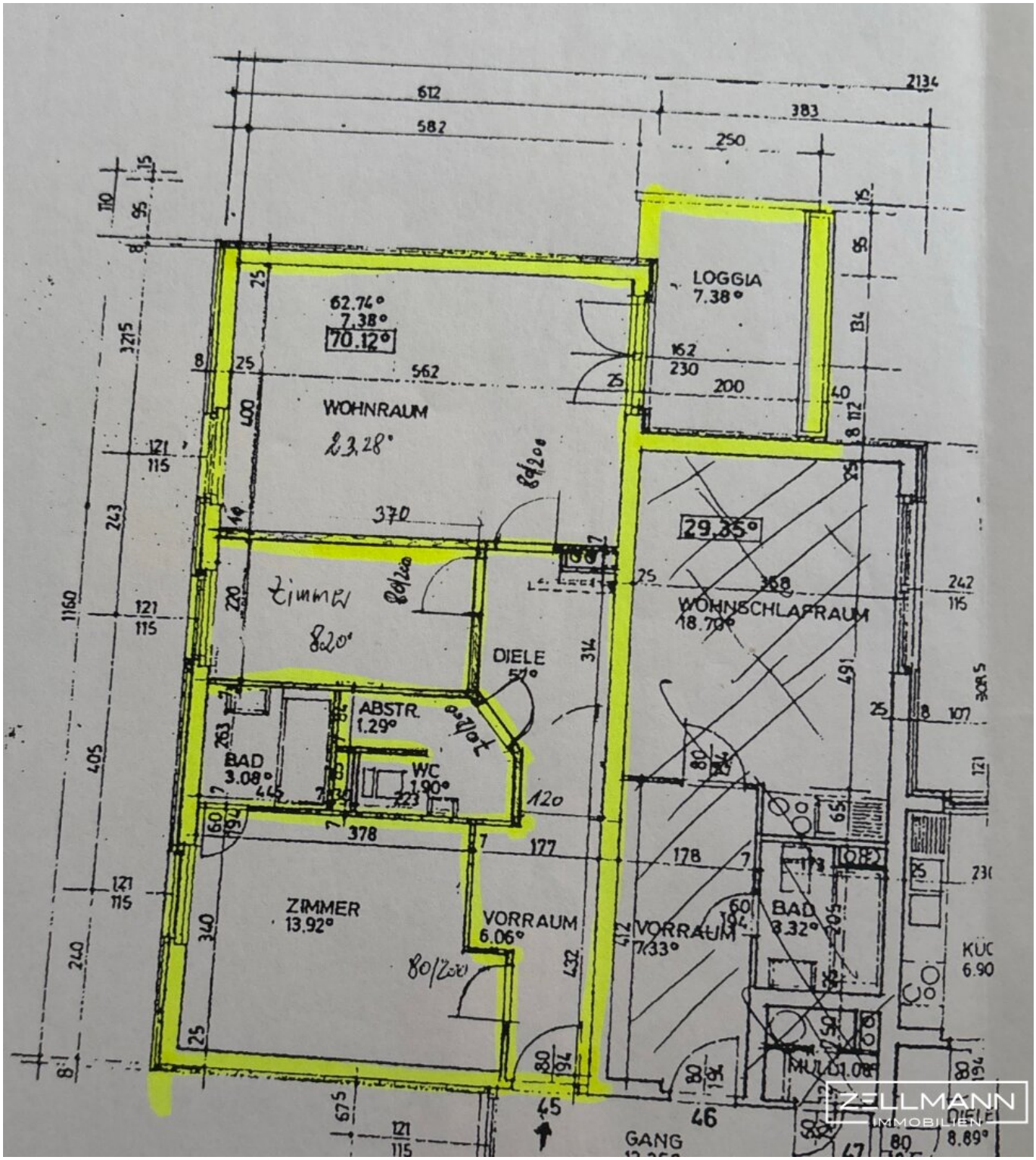

ZELLMANN


ZELLMANN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


LOGGIA
7.38°
62.74°
7.38°
70.12°
WOHNRAUM
23.28°
Zimmer
8.20°
DIELE
5.10°
ABSTR.
1.29°
BAD
3.08°
WC
1.90°
ZIMMER
13.92°
VORRAUM
6.06°
29.35°
WOHNSCHLAFRAUM
18.70°
VORRAUM
7.33°
BAD
3.32°
GANG
2134
612
582
383
250
562
230
200
370
378
177
178
120
80/200
90/200
ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Über den Dächern der Südstadt – ein Zuhause mit besonderem Weitblick

Der Blick reicht über die Dächer und Grünflächen der Südstadt bis zu den Hügeln am Horizont. Diese Dreizimmerwohnung in Maria Enzersdorf eröffnet im **9. Liftstock eine herrliche Aussicht**, die dem Wohnen eine besondere Qualität verleiht. Die großzügige Loggia macht diese Weite auch im Freien erlebbar.

Drei separat begehbare Zimmer, eine praktische Raumaufteilung und gut nutzbare Nebenflächen bilden die Grundlage für ein Zuhause mit persönlicher Handschrift. Die Wohnung befindet sich in **gebrauchtem, modernisierungsbedürftigem Zustand** und bietet Raum, Ausstattung und Atmosphäre nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Maria Enzersdorf, Südstadt
- **Etage:** 9. Liftstock mit herrlichem Weitblick
- **Wohnfläche:** ca. 62,74 m² mit drei separat begehbaren Zimmern
- **Loggia:** zusätzlich ca. 7,38 m², direkt vom Wohnzimmer zugänglich
- **Sanitärräume:** Badezimmer mit Badewanne und separates WC
- **Stauraum:** Abstellraum sowie ca. 4 m² Kellerfläche
- **Verfügbarkeit:** sofort

DER 9. LIFTSTOCK – AUSSICHT, DIE DEN ALLTAG BEREICHERT

Die erhöhte Lage prägt den Charakter dieser Wohnung: **Weite über den Dächern, Grün im Blick und die Landschaft am Horizont.** Besonders schön lässt sich diese Perspektive auf

der rund 7,38 m² großen Loggia genießen. Überdacht und seitlich geschützt, erweitert sie den Wohnbereich um einen angenehmen Platz im Freien.

Ein Frühstück mit Aussicht, eine Lesepause oder ein ruhiger Moment zum Ausklang des Tages: Die Loggia bietet den passenden Rahmen und macht den Weitblick zu einem festen Bestandteil des Wohnens.

KLAR AUFGETEILT. INDIVIDUELL GESTALTBAR.

Das rund **23,28 m² große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Zwei weitere Zimmer mit rund 13,92 m² und 8,20 m² lassen sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen. Alle drei Zimmer sind separat begehbar.

Ein Badezimmer mit Badewanne, das separate WC und ein Abstellraum ergänzen den Grundriss. Zusätzlichen Stauraum bietet die Kellerfläche. Die Raumaufteilung schafft damit eine vielseitige Basis für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Südstadt verbindet begrünte Wohnbereiche mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im Umfeld. Eine Bushaltestelle liegt rund 125 m entfernt, ein Supermarkt rund 475 m und eine Bahnstation rund 550 m. Die Entfernungen verstehen sich als ungefähre Luftlinienangaben.

UNSER RESÜMEE

Die Aussicht macht diese Wohnung besonders. Der 9. Liftstock, die großzügige Loggia und drei separat begehbare Zimmer ergeben eine attraktive Grundlage für ein individuell gestaltetes Zuhause. Eine interessante Gelegenheit für Menschen, die Weitblick schätzen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

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.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

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