

Moderne Traumwohnung mit 90m² in Maria Enzersdorf - Perfekt für Familien!



Objektnummer: 7419/172

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1962
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Lagerfläche:	16,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	16,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Heizkosten:	126,32 €
USt.:	38,14 €
Infos zu Preis:	

Die BK wurden uns vom Verkäufer übermittelt. Letzte schriftliche Abrechnung, Jahr 2021.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



 **BURG
IMMOBILIEN**



 **BURG
IMMOBILIEN**



 **BURG
IMMOBILIEN**

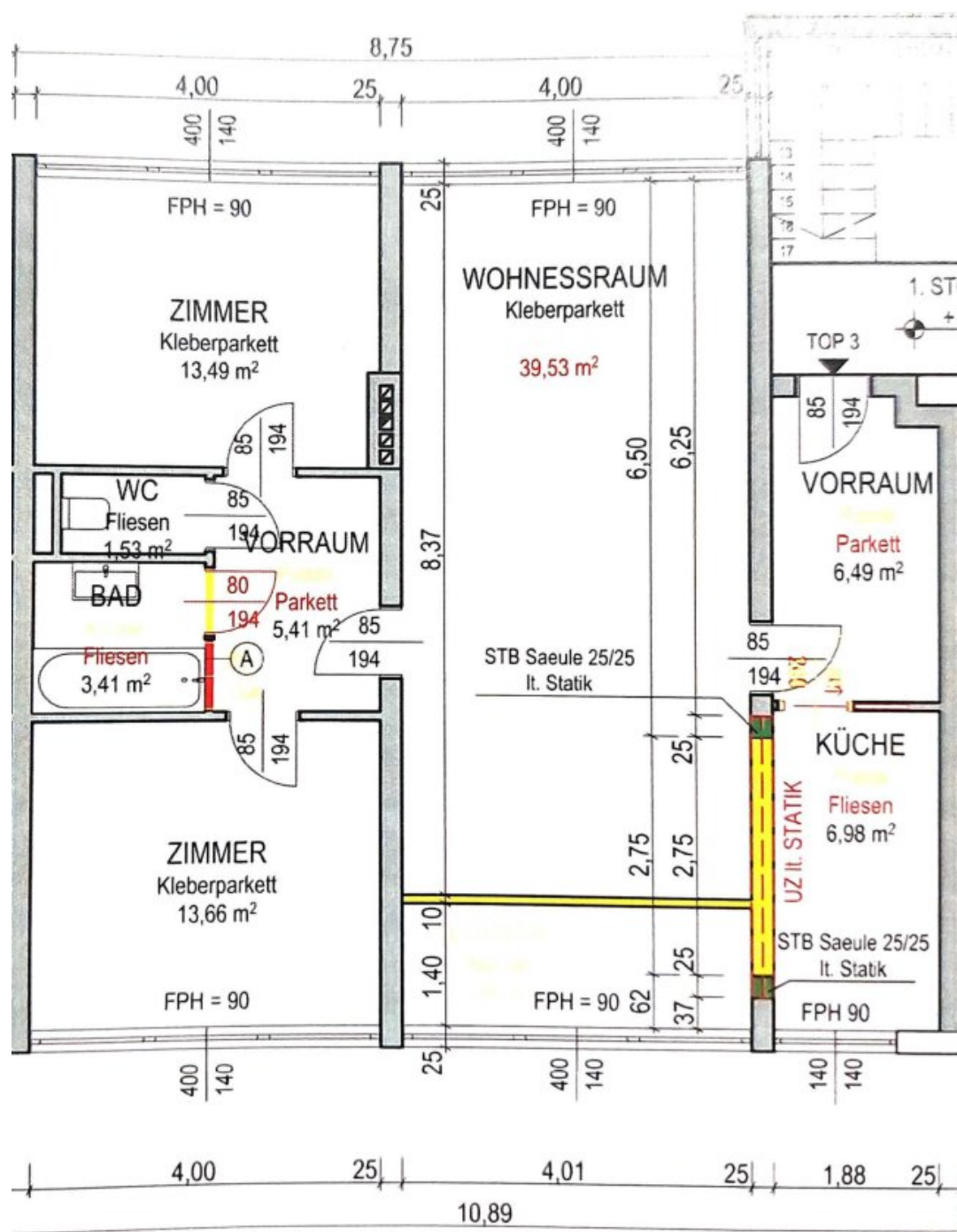






BESTANDWOHNUNGSFLAECHE: 89,40 m²

NEUWOHNUNGSFLAECHE: 90,05 m²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Maria Enzersdorf, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich.

Wunderschöne, **modern ausgestattete Etagenwohnung** im ersten Stock, die alles bietet, was man für ein komfortables und modernes Leben braucht.

Das 90 m² große Wohnobjekt besticht nicht nur durch seine zentrale Lage, sondern auch durch seine hochwertige Ausstattung.

Treten Sie ein und lassen Sie sich von dem **eleganten Echtholzparkett boden** begrüßen, der sich durch die gesamte Wohnung zieht und für ein **warmes und gemütliches Ambiente sorgt**.

Die großzügig geschnittenen **3 Zimmer** bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnräume. Von einem oder zwei geräumigen Schlafzimmer über ein helles Arbeitszimmer bis hin zu einem gemütlichen Wohnzimmer – hier ist für jeden etwas dabei.

Die Wohnung wurde komplett modernisiert, kernsaniert und bietet alle Annehmlichkeiten des modernen Wohnens. Die Fernwärme sorgt für eine nachhaltige und **kostengünstige Heizung**.

Die Wohnküche mit offener Küche ist der perfekte Ort, um mit **Familie** und **Freunden** zu kochen und zu essen.

Der luxuriöse Badezimmerbereich lädt mit einer entspannenden **Badewanne zum Relaxen und Entspannen** ein.

Auch für Unterhaltung ist gesorgt, dank des Kabel- und Satelliten-TV Anschlusses. Alle Kabelkanäle sind praktischerweise unter Putz verlegt, so dass keine störenden Kabel sichtbar sind. Für Ihre Privatsphäre gibt es getrennte Toiletten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl mit dem **Bus** als auch mit dem **Bahnhof** in **unmittelbarer Nähe**. Auch alle wichtigen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind schnell und bequem zu erreichen. Eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich direkt in der Nähe, so dass Sie sich um Ihre täglichen Besorgungen keine Gedanken machen müssen.

Besonders hervorzuheben ist auch das praktische **Parkhaus**, in dem Sie **bequem und kostenfrei** Ihr **Auto parken** können. So haben Sie immer einen sicheren Stellplatz und müssen sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen.

Diese Etagenwohnung in Maria Enzersdorf ist die perfekte Wahl für Familien, Paare oder Singles, die ein stilvolles und komfortables Zuhause suchen.

Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumobjekt persönlich zu präsentieren.

Angebot Einsparung:

Bei diesem Angebot profitieren Sie von einer Ersparnis in Höhe von:

- **1,2 %** temporäre Befreiung von den Gebühren **Pfandrecht im Grundbuch** bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

- **1,1 %** temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von **Eigentumsrecht im Grundbuch** bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung).

Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu präsentieren und Sie bei allen Fragen rund um den Kauf zu unterstützen. Bitte zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren.

Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter

Mihai-George Micodin BA

Kooperationspartner / Immobilienfachberater

Handy: +436764009306

E-Mail: micodin@burgimmo.at

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von dem Verkäufer übermittelt wurden. Da wir diese Informationen nur weitergeben, wird

unsererseits für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap