

**Moderne und wunderschöne 4-Zimmer  
Masionette-Wohnung im Grünen! Tolle Küche, Kamin &  
Balkon !**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1982**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Maisonette             |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2344 Maria Enzersdorf            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1992                             |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 116,80 m <sup>2</sup>            |
| <b>Bäder:</b>            | 2                                |
| <b>WC:</b>               | 2                                |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.690,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.282,36 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.536,36 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 254,00 €                         |
| <b>USt.:</b>             | 153,64 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Jakob**

RE/MAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien

















**RE/MAX**  
Trend





## Objektbeschreibung

**Genießen Sie diese wunderschöne Maisonette-Wohnung direkt im Herzen von Maria Enzersdorf - eine grüne Oase vor den Toren Wiens!**

Diese einmalige Wohnung verteilt sich auf zwei lichtdurchflutete Ebenen und verfügt über eine wunderschöne Wohnküche mit direktem Ausgang zu einem kleinen Balkon!

In dieser modernen und exklusiven 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit perfektem Grundriss können Sie sich und Ihr Leben so richtig schön einrichten.

Willkommen!

### Top Features:

- Maisonettenwohnung in Ruhelage
- Toller Grundriss auf 2 Etagen
- Helle 4 Zimmer, Abstellraum
- Große Wohnküche mit direktem Ausgang auf den Balkon
- hofseitiger Balkon
- Kamin im Wohnzimmer
- edle Ausstattung, Markenküche, etc.

**Hard Facts:**

- Wohnfläche ca. 116m<sup>2</sup>
- Gesamtmiete: EUR 1.680,-
- Baujahr ca. 1990
- Stellplatz in hauseigener Garage kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden
- Kellerabteil

**Lage:**

Die Marktgemeinde Maria Enzersdorf liegt im Bezirk Mödling. Bekannt ist die Gemeinde Maria Enzersdorf für die Burg Liechtenstein sowie für das Bundessportzentrum Südstadt. In der Nähe befindet sich das Freizeit- und Naherholungsgebiet Wienerwald, mit seinen wunderschönen Wanderwegen und Ausflugszielen.

Die Infrastruktur in dieser Gegend kann nicht besser sein! Sie finden hier sowohl Nahversorger (Billa, Penny, Apotheke) als auch Schulen, Kindergärten und Ärzte.

**Anbindung:**

Folgende Verkehrslinien passieren Maria Enzersdorf

- Bahn: S2, S3, 903-W, R3, R97.
- Bus: 207, 259, 269, 303, 262.

Um diese Wohnung zu mieten, benötigen Sie ein aufrechtes Beschäftigungsverhältnis (Lohnzettel der letzten 3 Monate).

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr., E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers, sind wir einseitig nur für den Vermieter tätig.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap