

**PROVISIONSFREIE gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit
Terrasse in Maria Enzersdorf direkt vom Eigentümer**



Objektnummer: 1137

Eine Immobilie von Grasl - clever Immobilien KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 61,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,10
Kaufpreis:	327.000,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
Heizkosten:	155,83 €
USt.:	47,17 €

Ihr Ansprechpartner

Patricia Banner

Grasl - clever Immobilien KG
Wienerstraße 11
3430 Tulln

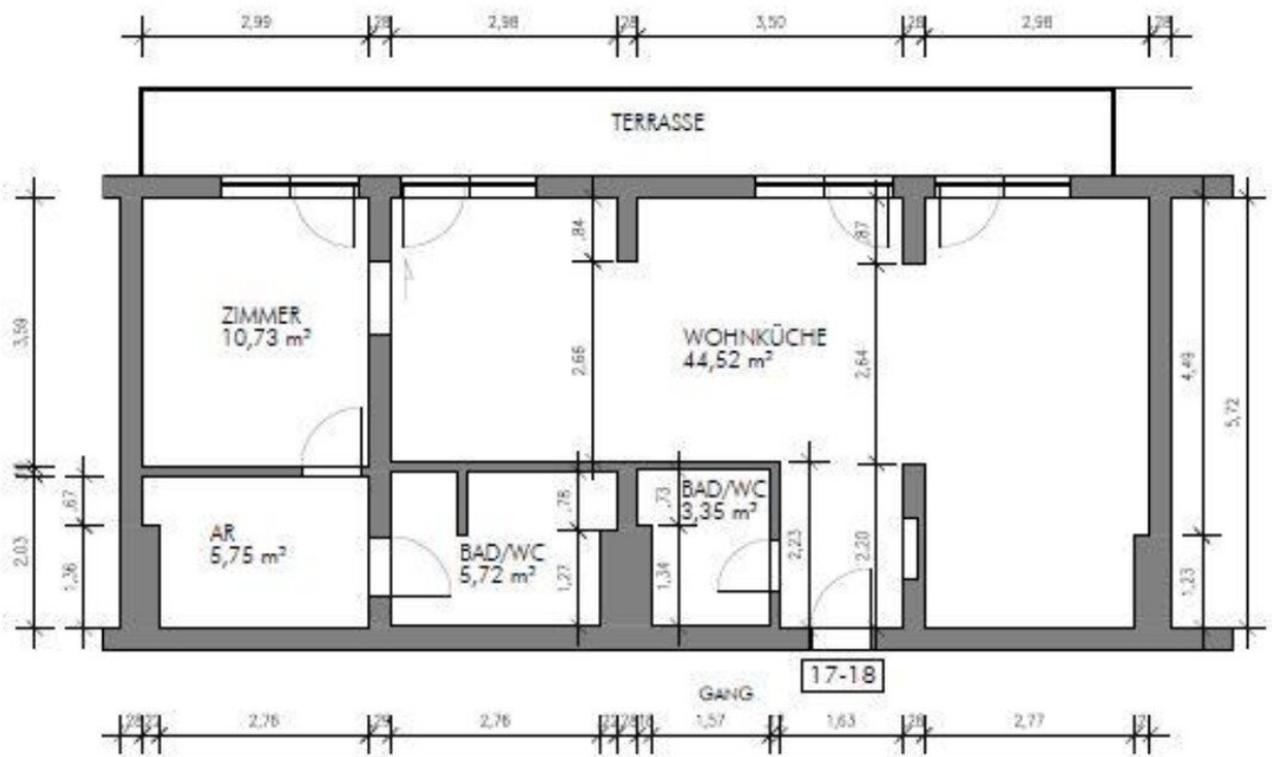
H +43 660 231 52 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









1. DACHGESCHOSS

TOP 17-18
70,07 m²

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause ist eine attraktive Wohnung vereint modernen Komfort mit einer hervorragenden Lage (von der Straße abgewandt und daher lediglich armer Verkehrslärm) und ist somit der ideale Ort für Paare, kleine Familien oder Investoren. Die Wohnung ist bestandsfrei zu erwerben.

Mit einer Fläche von 70 m² bietet diese lichtdurchflutete Wohnung ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Die zwei geräumigen Zimmer sind optimal angelegt (Wohnküche mit ca. 44,50 m², Schlafzimmer mit Schrankraum). Es werden sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Raum für gesellige Zusammenkünfte geboten. Die gut durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie den gesamten Wohnraum optimal nutzen können.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die einladende Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und die schöne Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Ob beim Frühstück im Freien, einem gemütlichen Abend mit Freunden oder einfach zum Entspannen – hier finden Sie Ihren persönlichen Wohlfühlort.

Zusätzlich stehen Ihnen zwei vorteilhafte Stellplätze für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung, Dies ist besonders in der heutigen Zeit ein unschätzbare Vorteil! Zudem verfügt die Wohnung über zwei Kellerabteile mit gesamt rund 7,30 m².

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie sowohl Bus- als auch Bahnhaltestellen, die Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden bieten. Dies macht die Wohnung nicht nur für Pendler äußerst attraktiv, sondern auch für alle, die die Vorzüge der größeren Städte nutzen möchten, ohne auf die Ruhe und den Charme einer ländlichen Umgebung verzichten zu wollen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern! Bei Interesse wenden Sie sich bitte an Herrn Martin Stephanides 0664/85 88 663 oder per Mail m.stephanides@stephanides.net

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](https://grasl-clever-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-clever-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap