

**++ Nähe Shopping City Süd + Badner Bahn + Südstadt +
Absolute Ruhelage + Neubau + Kernsanierte 3
Zimmerwohnung mit Top Ausstattung ++**



Objektnummer: 1587/64738

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Lagerfläche:	15,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	147,94 €
USt.:	14,79 €

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24

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



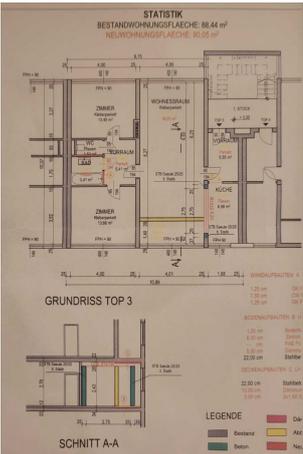












Objektbeschreibung

Maria Enzersdorf ist eine Marktgemeinde mit 8719 Einwohner im Bezirk Mödling und nur wenige Autominuten von Wien entfernt.

Dort befindet sich eine helle, 2018 top-sanierte Eigentumswohnung, welche sich wie folgt aufteilt:

Vorraum:	05,55m ² - Designfliesen
Wohnesszimmer:	39,53m ² - hochwertiger Parkett
hochwertige Küche	06,98m ² - Designfliesen
Vorraum 2:	05,41m ² - hochwertiger Parkett
Schlafzimmer 1:	13,66m ² - hochwertiger Parkett
Schlafzimmer 2:	13,49m ² - hochwertiger Parkett
Badezimmer:	04,94m ² - Designfliesen mit Wanne, Dusche und WC

Ausstattung:

- hochwertiger Parkett
- Designfliesen
- elektrische Außenjalousien
- mechanische Innenjalousien
- hochwertige Küche

- Deckenspots
- Deckenbeleuchtung mit Farbwechsel
- Die Wohnung wird über eine umweltfreundliche Fernwärme beheizt, was nicht nur ökologisch nachhaltig ist, sondern auch für niedrige Energiekosten sorgt.

Keller 16m² mit folgender Ausstattung

- Waschmaschinenanschluss,

Kaufpreis

- **€349.000.-** Geldlasten- und bestandsfrei

Betriebskostenvorschreibung:

Betriebskosten: €176,59.- plus Ust

Reparaturrücklage: €139,86.-

Heizkosten: €113,75 plus Ust.

Warmwasser: €69,42 plus Ust

Im Jahre 2024 wurde die allgemeine Elektrotechnik in den Gebäuden saniert.

Lage/Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist optimal: In unmittelbarer Nähe finden Sie sowohl Bus- als auch Bahnhaltestellen, die Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die Umgebung und die Stadt Wien ermöglichen

In der Nähe finden Sie sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, eine Apotheke, ein Krankenhaus und Schulen. Familien mit Kindern profitieren von den nahegelegenen Kindergärten und Schulen, während Sie in den umliegenden Supermärkten und Bäckereien alles für den täglichen Bedarf finden.

Die SCS ist innerhalb von 3 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <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 <4.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap