

Pärchentraum im Grünen – 2025 Frisch saniert und sofort bezugsbereit!



Wohnzimmer

Objektnummer: 8230/135

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1967
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,11 m ²
Nutzfläche:	72,92 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	248.000,00 €
Betriebskosten:	226,29 €
USt.:	22,63 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis FIXPREIS

Provisionsangabe:

8.928,00 € inkl. 20% USt.

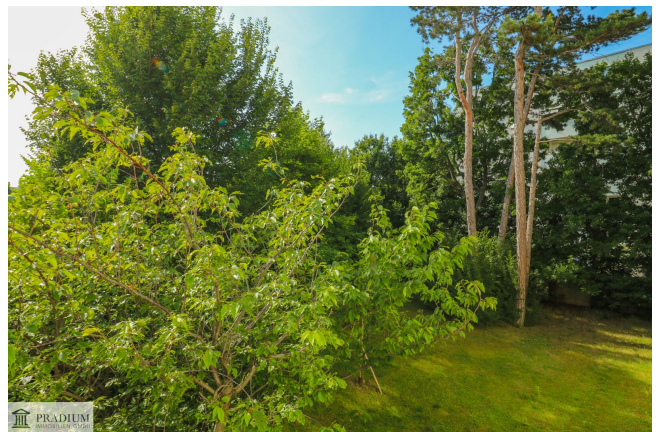
Ihr Ansprechpartner



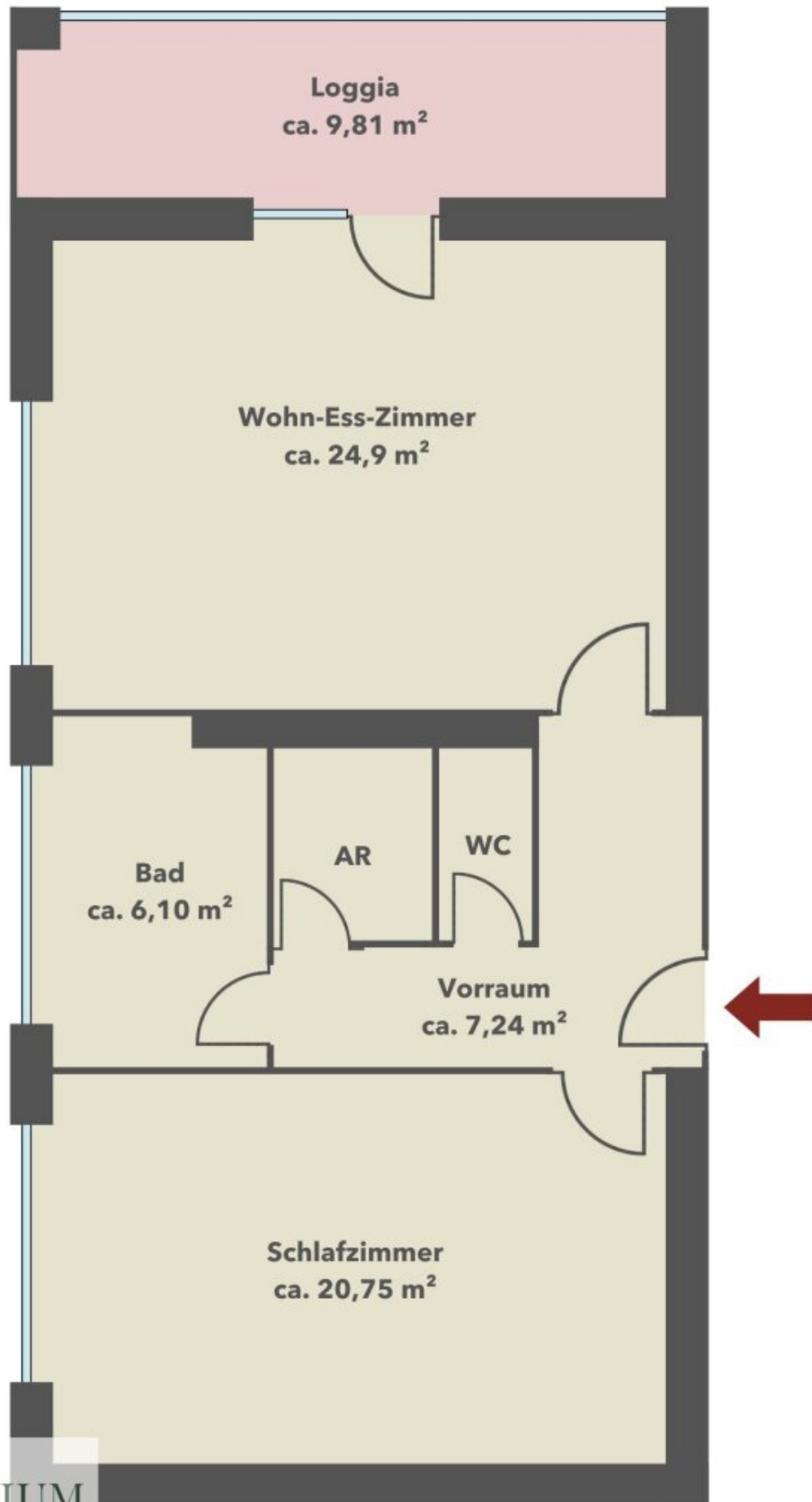
Liam Lewis-Weber











PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Beschreibung

[360° RUNDGANG - HIER KLICKEN](#)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Johannesstraße in Maria Enzersdorf! Diese charmante, ca. 63 m² große 2,5-Zimmer-Wohnung mit Westloggia wurde 2025 rundum saniert und bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch einen herrlichen Grünblick und absolute Ruhe.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses mit Aufzug und besticht durch ihre durchdachte, zentral begehbare Raumaufteilung. Sie verfügt über ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Loggia, ein ruhiges Schlafzimmer, eine moderne Einbauküche, ein Badezimmer mit Fenster und ein separates Gäste-WC. Ein großzügiger Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Egal ob für ein Paar auf der Suche nach einem Rückzugsort im Grünen oder als attraktive Kapitalanlage – dieses Objekt erfüllt vielfältige Wohnträume.

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem erstklassigen Zustand und wurde 2025 aufwendig generalsaniert – ein echtes Erstbezugsgefühl! Im Zuge der umfassenden Innenrenovierung wurden sämtliche Leitungen (Sanitär, Elektro), Bodenbeläge, Fliesen sowie die gesamte Kücheneinrichtung erneuert.

Besonders hervorzuheben ist die thermische Sanierung der Fassade und der Fenster, die bereits 2021 durchgeführt wurde. Diese Maßnahmen sorgen für ein hervorragendes Raumklima und niedrige Heizkosten – erkennbar am Energieausweis mit einem HWB von nur 39 kWh/m²a (Klasse B).

Die Kombination aus hochwertiger Innenausstattung und energieeffizientem Gebäudezustand macht diese Immobilie zu einem nachhaltigen und wertstabilen Investment.

Lage

Maria Enzersdorf – eine der beliebtesten Wohngegenden im Süden Wiens – vereint urbanen Komfort mit naturnahem Lebensstil. Die Lage besticht durch Ruhe, Grünflächen und dennoch hervorragende Infrastruktur:

- **Öffentliche Anbindung:** In wenigen Gehminuten erreichen Sie Bus- und

Bahnverbindungen nach Wien. Der Bahnhof Mödling ist nur rund 5 Minuten entfernt, von dort sind Sie in ca. 20 Minuten am Wiener Hauptbahnhof.

- **Auto:** Über die nahegelegene A2 und A21 erreichen Sie die Wiener Innenstadt in ca. 25 Minuten. Auch der Flughafen Wien ist bequem in 30 Minuten erreichbar.
- **Nahversorgung & Freizeit:** In unmittelbarer Umgebung finden Sie Supermärkte, Apotheken, Schulen sowie zahlreiche Cafés und Restaurants. Naturfreunde erfreuen sich an den nahen Wanderwegen im Wienerwald, dem Schloss Hunyadi oder dem Anningergebiet.

Hier wohnen Sie in einer der begehrtesten Lagen Niederösterreichs – urban, naturnah, exklusiv.

Fazit: Diese hochwertig sanierte Wohnung mit Loggia, moderner Ausstattung und hervorragender Lage ist die perfekte Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren mit Weitblick. Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <2.000m

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