

## **Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, offenen Kamin und eigenem KFZ-Stellplatz**



**Objektnummer: 625**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	16,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 87,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	244,99 €
<b>USt.:</b>	24,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Löb**

Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau



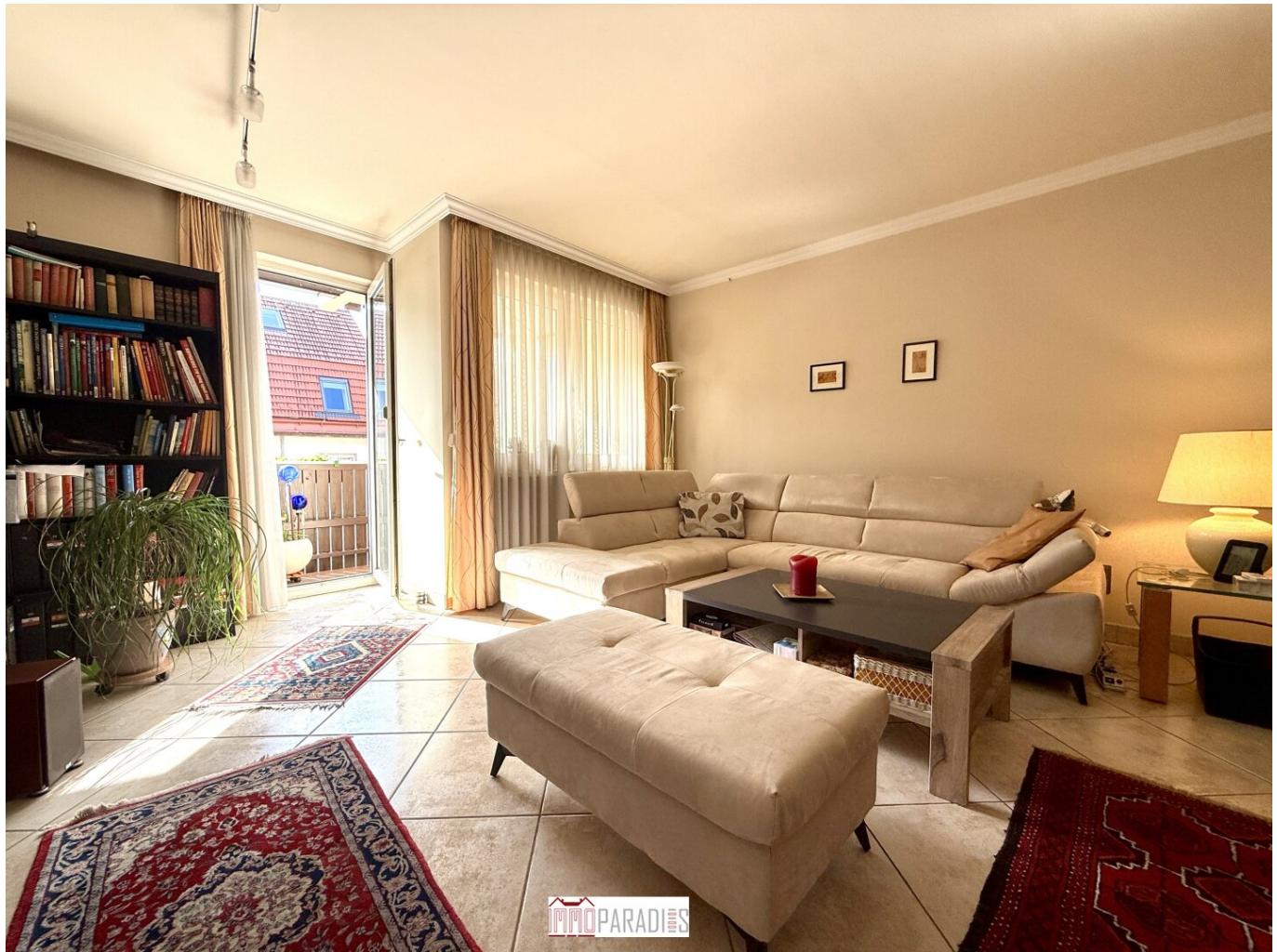


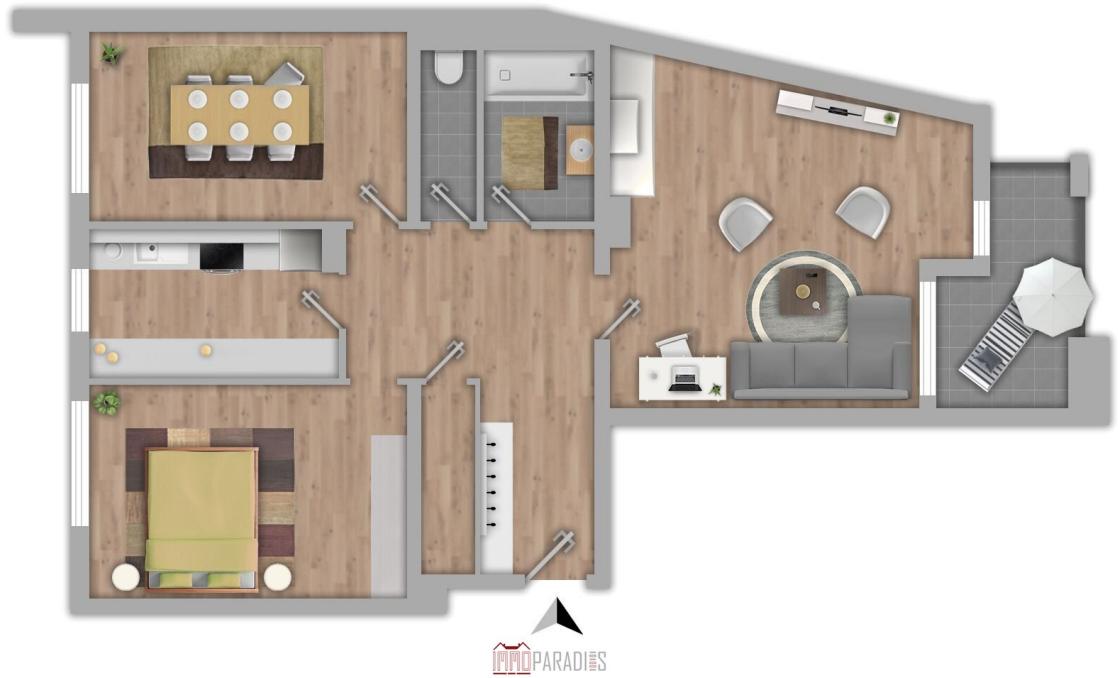
IMMO PARADIES

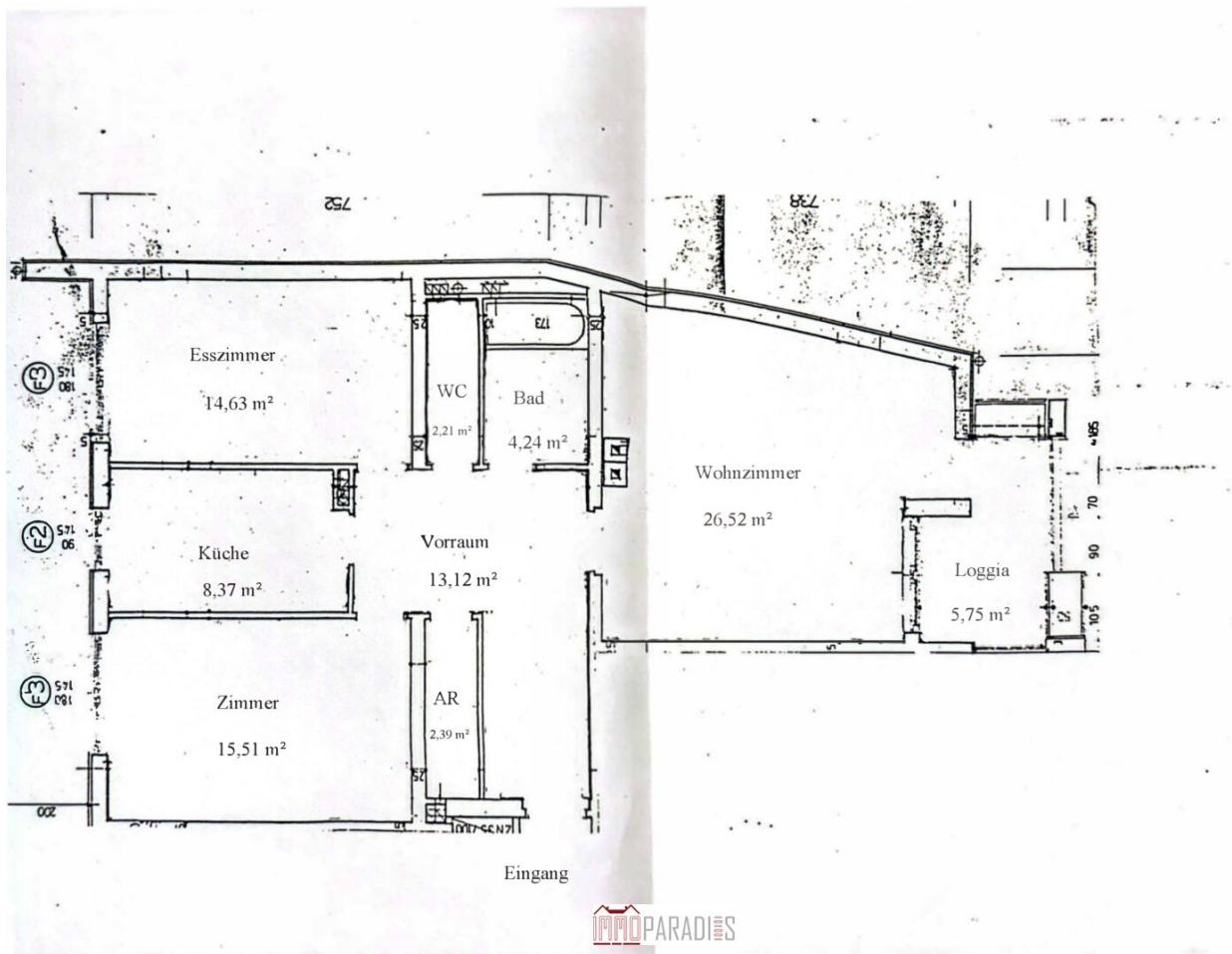












# Objektbeschreibung

## Objekthighlights

- ? 3 Zimmer auf 86,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ? Loggia mit 5,75 m<sup>2</sup>
- ? Fußbodenheizung mit Fernwärme
- ? Kamin für gemütliche Abende
- ? Großes Kellerabteil mit ca.16 m<sup>2</sup>
- ? Pkw-Stellplatz im Innenhof
- ? Gepflegter Zustand
- ? Einbauküche im Kaufpreis enthalten

## Lage

Diese attraktive Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses in **Maria Enzersdorf**, einer begehrten Gemeinde südlich von Wien. Die ruhige und zentrale Lage bietet ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder auch Ruhesuchende. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Wohnung im Überblick

Die Wohnung wurde im Jahr **1980** errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Räume.

Der **Wohnbereich** ist großzügig geschnitten mit Zugang zur **Loggia**, die einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Ein **gemauerter Kamin** im Wohnzimmer sorgt für besondere Behaglichkeit in der kalten Jahreszeit.

Die **Einbauküche** verbleibt in der Wohnung und ist funktional ausgestattet.

Das **Badezimmer** bietet eine Badewanne mit Duschfunktion und Spiegelschrank. Das WC ist separat.

Insgesamt stehen **drei Zimmer** zur Verfügung – ideal für Wohnen, Schlafen und Homeoffice oder Kinderzimmer.

Ein großer Gemeinschaftsgarten für alle Eigentümer bietet viel Platz im Freien.

## Ausstattung & Zustand

- Gepflegte Fliesenböden
- **Fußbodenheizung** (Fernwärme)
- **Einbauküche** vorhanden
- Separate Küche
- **Rollläden** & große Fensterflächen
- **Kellerabteil mit 16,2 m<sup>2</sup>** – ideal für Hobby, Lager oder Werkstatt
- **Pkw-Stellplatz im Innenhof**
- **Kein Lift vorhanden** (1. Stock)
- **Teilweise Modernisierungsbedarf**

## Eckdaten auf einen Blick

- **Ort:** 2344 Maria Enzersdorf
- **Etage:** 1. Obergeschoss (ohne Lift)
- **Wohnfläche:** 86,92 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** 5,75 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3

- **Baujahr:** 1980
- **Keller:** Ja, mit 16,2 m<sup>2</sup>
- **Heizung:** Fernwärme mit Fußbodenheizung
- **Parkplatz:** 1 Stellplatz im Innenhof
- **Zustand:** Gepflegt, teilweise modernisierungsbedürftig
- **Kaufpreis:** € 329.000,–

## **Ihr neues Zuhause wartet**

Diese Wohnung vereint **Wohlfühlcharakter, großzügigen Stauraum und eine ruhige, zentrale Lage** in Maria Enzersdorf – ideal für Eigennutzer mit Sinn für Individualisierung oder auch als attraktive Investition.

Im Kaufpreis ist ein attraktiv verzinstes Wohnbauförderungsdarlehen enthalten, welches aktuell mit EUR 7.519,35 aushaftet. Die mon. Heizkosten betragen EUR 130,70, die Kosten für Warmwasser belaufen sich auf EUR 46,20.

## **Jetzt Besichtigung sichern!**

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!**

**INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.**

**Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap