

**„Ein Zuhause mit Charakter – großzügige  
Eigentumswohnung im Herzen der Südstadt“ | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24351**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2344 Maria Enzersdorf       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1971                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 87,62 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 93,58 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 47,13 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,14               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 320.000,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 177,84 €                    |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 64,18 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 33,48 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8





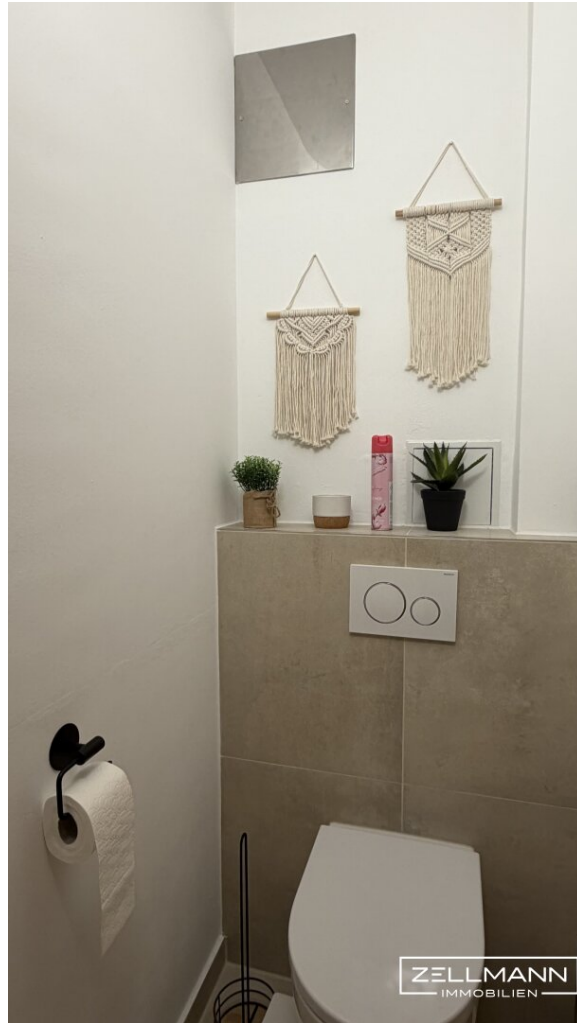






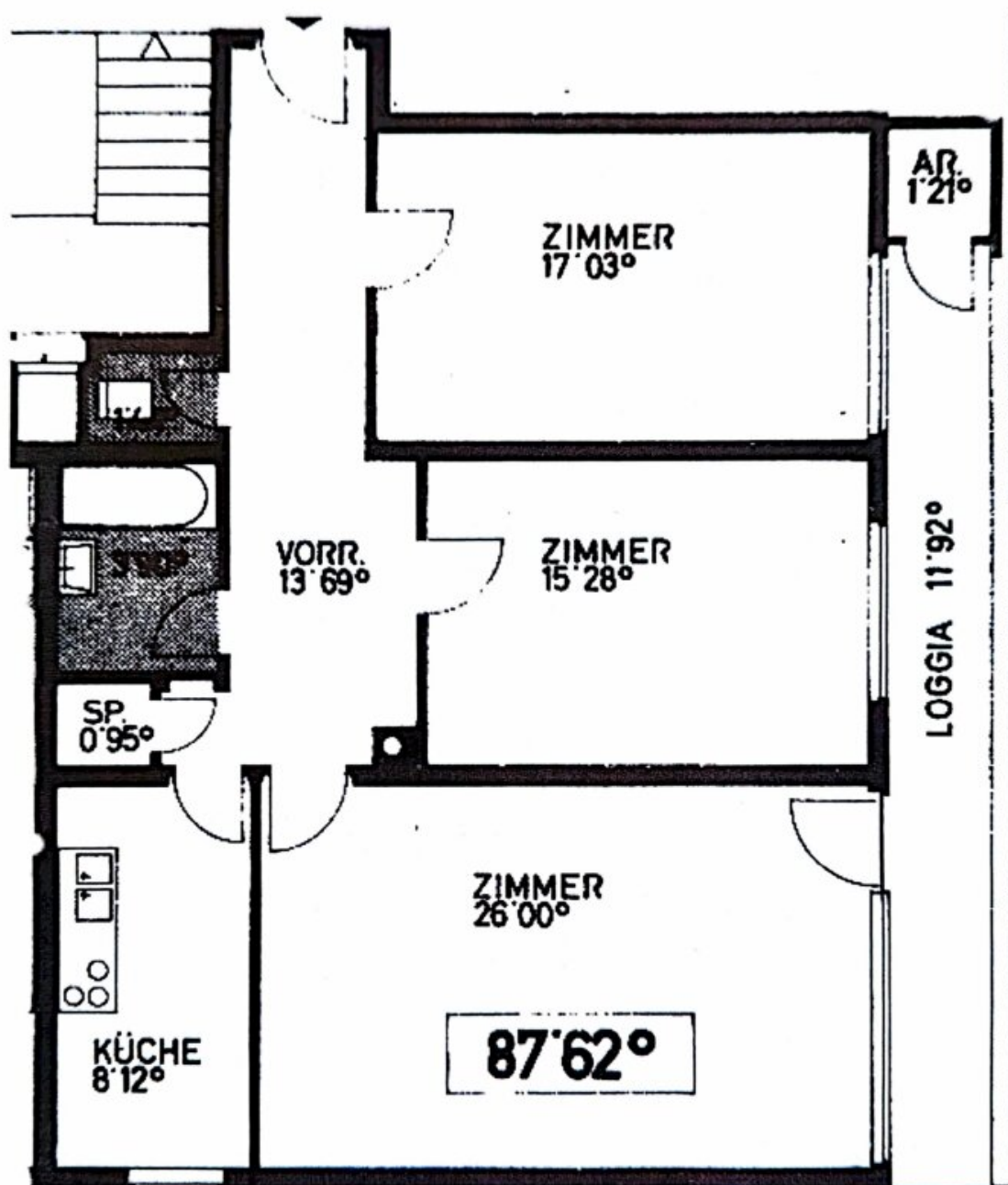














## Objektbeschreibung

? „Maria Enzersdorf trifft Mödling – stilvolle Eigentumswohnung in begehrter Grenzlage“

### ? BESCHREIBUNG

Inmitten einer gepflegten, ruhigen Wohnanlage der Südstadt präsentiert sich diese großzügige Eigentumswohnung mit zeitloser Architektur und angenehmem Wohnkomfort. Die hellen Räume, die gelungene Grundrissaufteilung und die östlich ausgerichtete Loggia machen dieses Zuhause zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Anleger.

Bereits beim Betreten spürt man die Großzügigkeit: Ein einladender Vorraum eröffnet den Zugang zu allen Räumen – drei separat begehbare Zimmer, eine Küche mit Fenster, Bad, separates WC sowie ein praktischer Abstellraum. Besonders hervorzuheben ist das rund **26 m² große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia**, die einen herrlichen Blick ins Grüne bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand**. In den letzten Jahren wurden zahlreiche **Sanierungendurchgeführt** – unter anderem:

- Erneuerung der **Sanitärinstallationen und Verrohrungen (2024)**
- Austausch der **Fenster (3-fach-Verglasung, 2015)**
- Neue **Bodenbeläge** und Malerarbeiten
- Anschluss an **Fernwärme** mit zentraler Regelung
- moderne **Sicherheitstüre**

Ein **Lift** ist im Haus vorhanden. Die Nutzung wurde von der Eigentümergemeinschaft vorgesehen und sorgt künftig für barrierearmen Komfort.

Hier müsste man sich, wenn gewünscht, in die "Liftgemeinschaft" einkaufen.

### ?? RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum: ca. 13,7 m²
- Küche: ca. 8,1 m²

- Wohnzimmer: ca. 26,0 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: ca. 17,0 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: ca. 15,3 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,2 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 11,9 m<sup>2</sup>

? **Gesamtwohnnutzfläche:** ca. 93,58 m<sup>2</sup>

## ? LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage in der **Ottensteinstraße** kombiniert ruhiges Wohnen im Grünen mit idealer Nahversorgung. Supermärkte, Cafés, Apotheken und Schulen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – die **Bahnhöfe Maria Enzersdorf-Südstadt und Wiener Neudorf** liegen nur rund 800 m entfernt, Buslinien verkehren in direkter Nähe.

Freizeit- und Erholungsgebiete wie der **Hyrtlpark** oder der **Liechtensteinpark** befinden sich im Nahbereich. Auch die beliebte **SCS** ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Ein perfektes Umfeld für alle, die Ruhe suchen, aber dennoch stadtnah leben möchten.

## ? GEBÄUDE & GEMEINSCHAFT

Die Liegenschaft wurde **1971 in solider Stahlbetonbauweise** errichtet und wird von der **WET-Gruppe** professionell verwaltet.

Aus dem **Protokoll der Eigentümerversammlung 2023** ergeben sich folgende aktuelle Maßnahmen:

- Umbau der Heizungsanlage auf **autarke Fernwärmestation (EVN)** - ?
- Geplante **Erneuerung der Stiegenhausmalerei** - ?
- **Sanierung von Sockelleisten, Fliesen und Fenstern** in Gemeinschaftsbereichen - ?
- **Neugestaltung des Fahrradraums** - ?

## ? BETRIEBSKOSTEN



Betriebskosten

Instandhaltung

Verwaltung

Heizung

**Gesamt inkl. USt.**

## **? WESENTLICHE DATEN**

Objektart

Baujahr

Wohnfläche

Loggia

Zimmer

Heizung

Zustand

Lift

Stockwerk

Bezug

## **? HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK**

- Ruhige, grüne Wohnlage in Maria Enzersdorf
- Großzügiger Grundriss mit 3 getrennt begehbaren Zimmern
- schöne Loggia mit Blick ins Grüne
- Umfangreiche Sanierungen bereits durchgeführt
- Lift im Haus
- Fernwärme & niedrige Betriebskosten
- Gepflegte Eigentümergemeinschaft

## **? RECHTLICHER HINWEIS**

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter



Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap