

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



ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektnummer: 24351

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1971
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,62 m ²
Nutzfläche:	93,58 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	177,84 €
Heizkosten:	64,18 €
USt.:	33,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



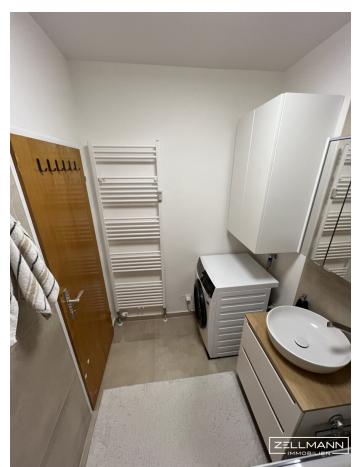
Christian Zellmann

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





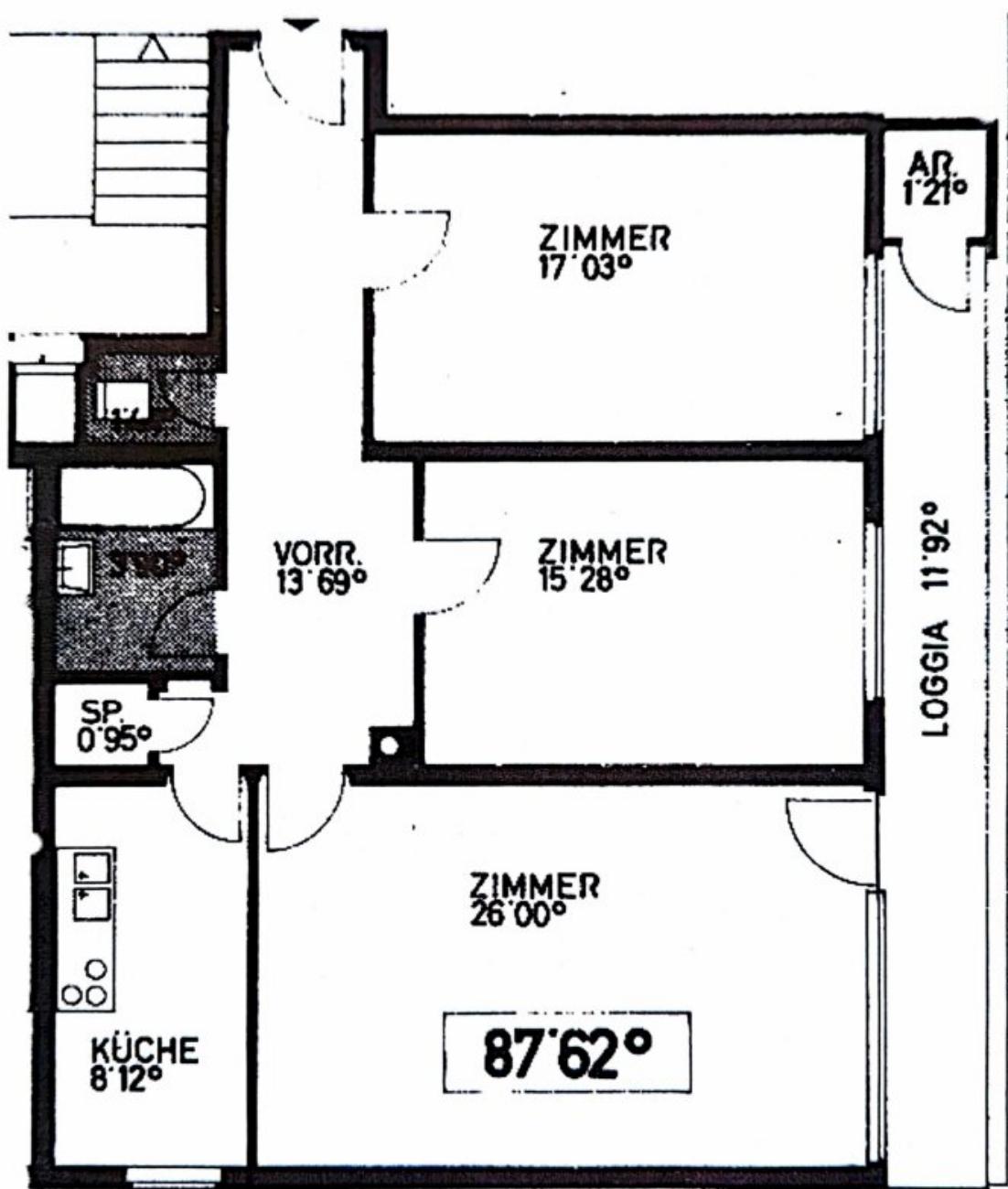












Objektbeschreibung

? „**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 begehbarer 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 **Sanierungen** durchgeführt – 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 m²
- Schlafzimmer 1: ca. 17,0 m²
- Schlafzimmer 2: ca. 15,3 m²
- Abstellraum: ca. 1,2 m²
- Loggia: ca. 11,9 m²

? Gesamtwohnnutzfläche: ca. 93,58 m²

? 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 **Hyrlpark** 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