

## **Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in absoluter Grünruhelage – Maria Enzersdorf**



**Objektnummer: 1837/56**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.112,71 €
<b>Kaltmiete</b>	1.320,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,97 €
<b>Heizkosten:</b>	132,27 €
<b>USt.:</b>	47,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Phillip Hrala**

ImmoRebellen GmbH  
Jägerstraße 12/19  
1200 Wien









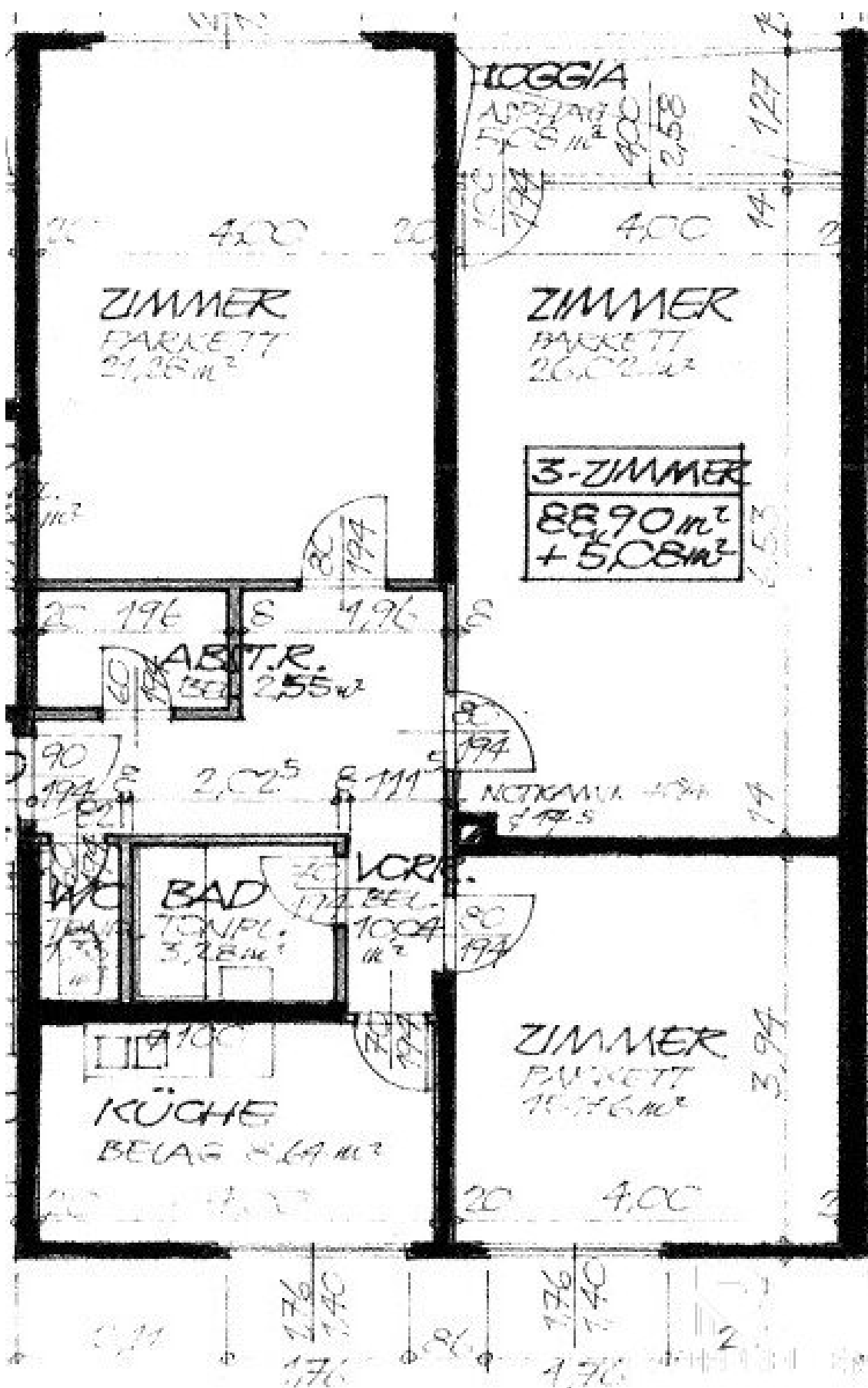
IMMO REBELLEN













## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **helle 3-Zimmer-Wohnung** mit ca. **89 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in hervorragender Grünruhelage.

Die Wohnung überzeugt durch einen **großzügigen Wohnraum**, von dem aus Sie direkt auf die ca. **5 m<sup>2</sup> große Loggia** gelangen, ideal um den Tag entspannt mit Blick ins Grüne ausklingen zu lassen.

Bad, Küche sowie der Parkettboden wurden vor geraumer Zeit erneuert und fügen sich harmonisch in das freundliche Wohnambiente ein.

In der Miete sind die Betriebskosten sowie die Heizungskosten schon enthalten.

### Hinweis zur Darstellung:

Einige der im Inserat gezeigten Fotos wurden **digital gestaged**, um Ihnen einen besseren Eindruck der möglichen Raumgestaltung zu vermitteln (z. B. Möblierung, Dekoration). Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Visualisierung.

### Weitere Ausstattungsmerkmale

- absolute Grün- und Ruhelage
- helle, gut geschnittene Räume
- Fahrradabstellraum in der Wohnhausanlage
- ausgezeichnete Parkmöglichkeiten direkt bei der Anlage
- **ca. 14 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** inkludiert

### Fazit

Eine rundum gepflegte Wohnung mit hoher Wohnqualität, ideal für alle, die Ruhe, Grünlage und gute Infrastruktur miteinander verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses stilvolle Wohnung persönlich zu präsentieren.

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Phillip Hrala

0660 925 1772

**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://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap