

CHARMANTE SINGLE-WOHNUNG



Objektnummer: 7102

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,00 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	110.000,00 €
Betriebskosten:	415,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



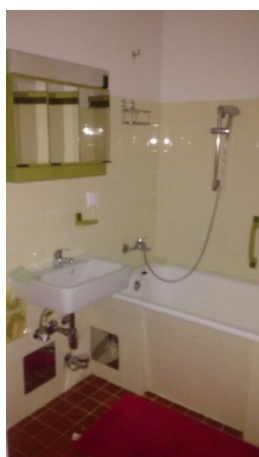
Susanne Walcher

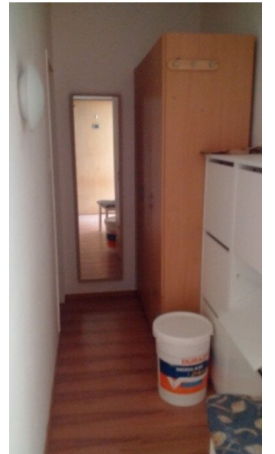
IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

T +43 664 370 0 370
H +436643700370

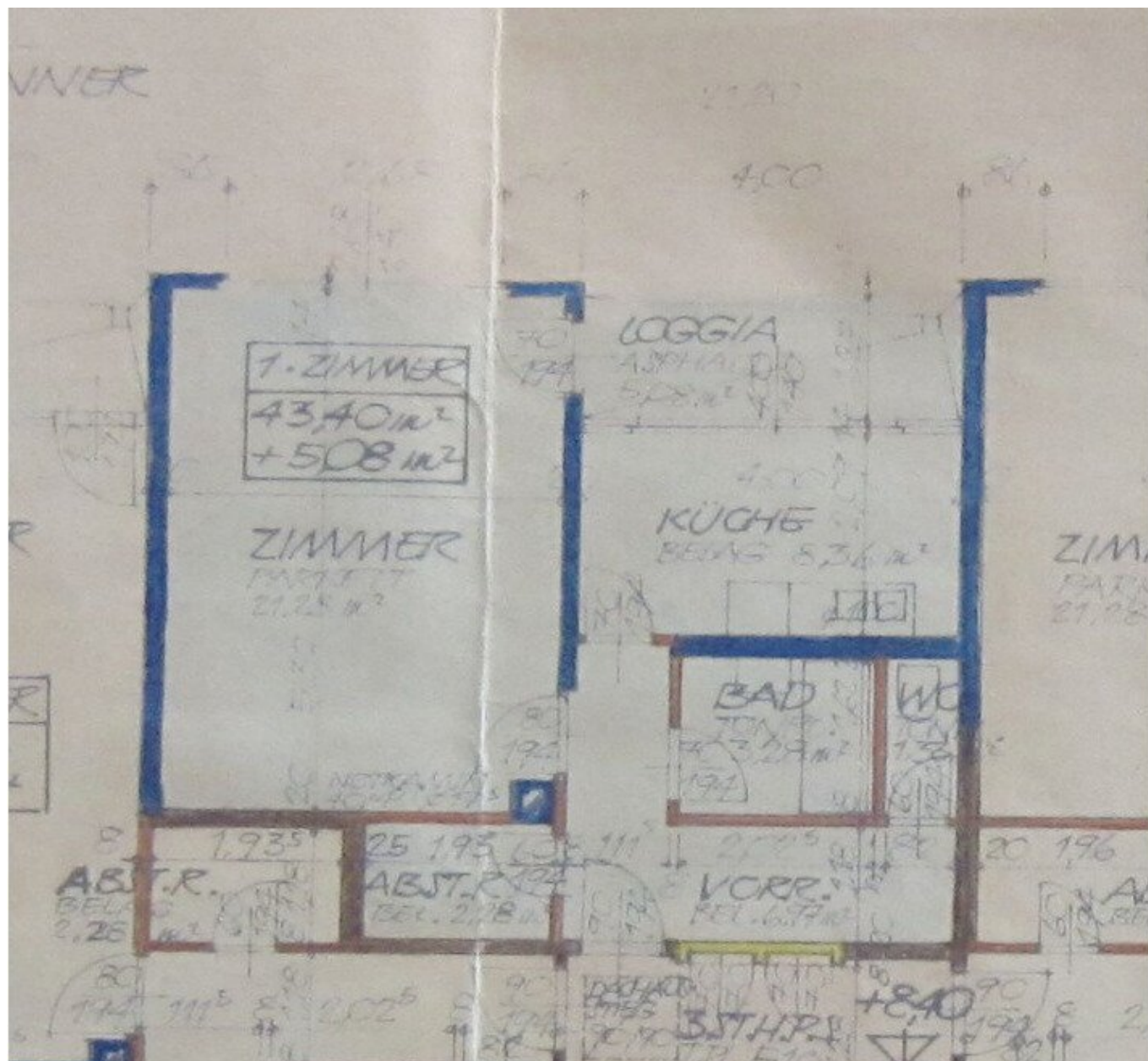
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

4. STOCK OHNE LIFT

die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Wohn-/Schlafzimmer mit Ausgang zur Loggia, einem Abstellraum, einem Bad, und einem WC.

Sie ist 43,40 m² groß, zuzüglich der Loggia von 5,08 m². sowie Kellerabteil.

2015 wurde begonnen, das Flachdach zu sanieren und neu zu dämmen. Es handelt sich bei der ursprünglichen Konstruktion um EPS-Platten unter Bitumenbahnen; bei der Sanierung wurden Ytong-Steine auf die bestehende Attika aufgesetzt und mit Blech verkleidet. Das Dach wurde mit Steinwolle und XPS neu wärmegeklämt, neu abgedichtet, mit einer 20 cm dicken Lage XPS ausgestattet, und zuletzt mit einer Vliesschicht und Kiesschlüttung versehen. Die Fertigstellungsanzeige ist aus 2022.

Aus der Bauakte ist 1967 als Baujahr zu entnehmen.

Mtl. Vorschreibung inkl. WW & Heizung 415,44

Entgelt Netto MWST% MWST-Betrag Brutto Schl. Bez. Schlüssel

Reparaturfo. 48,06 0 0,00 48,06 RFS 395,00

Betriebsk.WE 96,13 10 9,61 105,74 ANT 395,00

Verw.HonorWE 27,98 10 2,80 30,78 VWK 1,00

San. Dart. 47,99 0 0,00 47,99 S-Darl 395,00

HZG-Akonto 104,99 20 21,00 125,99 HZK 1 363,18

WW-Akonto 51,71 10 5,17 56,88 NFLges 45,94

Gesamt: 376,86 38,58 415,44

Der Stand der Rücklage der gesamten Liegenschaft betrug zum 30.11. 2025 rd. EUR 128.105,--.

In den Abrechnungen zu 2024 ergaben sich durchwegs Überschüsse.

Aus der Vorausschau 2025 ist hervorzuheben, dass eine Photovoltaik-Anlage in Diskussion stand, aber

dazu keine Entscheidung getroffen wurde.

Aus der Vorausschau 2026 ist zu entnehmen, dass dazu immer noch keine Entscheidung gefällt wurde,

und auch noch dazu notwendige Unterlagen fehlen.

Das aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen beträgt aktuell (12/2025) rd. EUR 15.200,--.

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Maria Enzersdorf, Niederösterreich! Diese wunderschöne Etagenwohnung ist der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur 110.000,00 € bietet Ihnen diese Immobilie nicht nur ein ideales Wohngefühl, sondern auch ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die Wohnung erstreckt sich über 43 m² und bietet Ihnen ein helles, einladendes Wohnambiente. Der offene Grundriss des Wohnzimmers ermöglicht es Ihnen, Ihren Wohnraum individuell zu gestalten und optimal zu nutzen. Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Platz bietet, sondern auch einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen oder einfach die Seele baumeln lassen.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung – sowohl Bus als auch Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dadurch sind Sie schnell und unkompliziert in Wien oder anderen umliegenden Städten.

Doch nicht nur die Anbindung ist ein großer Vorteil. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen mehrere Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, sodass Sie immer bestens versorgt sind.

Maria Enzersdorf selbst ist eine lebendige und familienfreundliche Gemeinde, die Ihnen eine hohe Lebensqualität bietet. Umgeben von Natur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, ist es der perfekte Ort für all jene, die Ruhe und Erholung suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten des Stadtlebens verzichten zu müssen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Diese Etagenwohnung bietet

Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser schönen Immobilie. Ihr neues Leben in Maria Enzersdorf wartet auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

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