

**„3 Zimmer | Ruhelage | Top-Aufteilung | beste Anbindung“**



**Objektnummer: 2147/47**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	328,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Martina Willmann

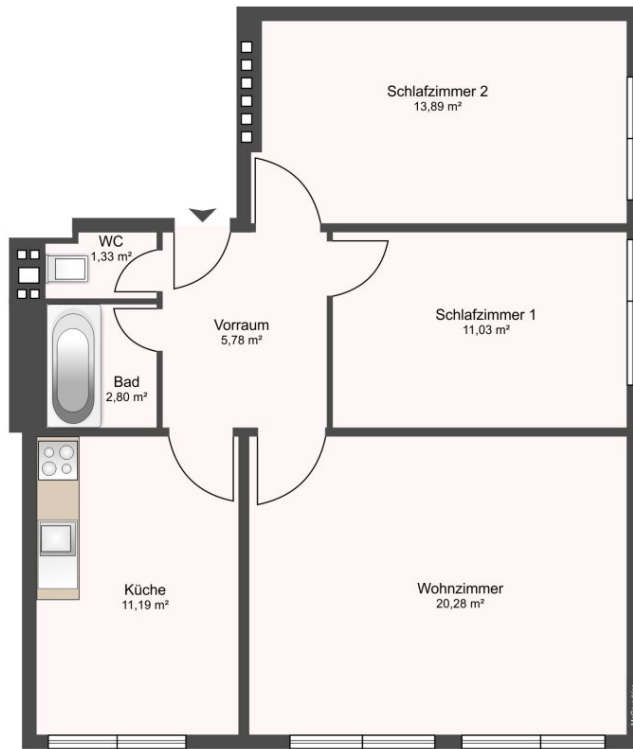
Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9  
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757









# Objektbeschreibung

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit optimaler Raumaufteilung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte, helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines Wohnhauses mit Lift in einer ruhigen Seitengasse. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre angenehme Wohnatmosphäre.

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- Alle drei Zimmer sind **separat begehbar** – ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften
- Heller Wohnbereich sowie zwei Schlafzimmer mit **hochwertigen Parkettböden**
- Großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum
- Moderne **Einbauküche** ausgestattet mit Elektroherd, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler sowie Kühl-Gefrier-Kombination
- Badezimmer mit **Whirlpool-Badewanne**, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**
- 2-fach verglaste Fenster inklusive **Fliegengitter** sorgen für angenehmes Wohnklima
- Gegensprechanlage vorhanden
- Heizung: Gastherme Vaillant
- Kellerabteil zur Nutzung zugeordnet (kein Wohnungseigentum)

- Lift

### **Lage & Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse** mit ausreichend Stellplätzen direkt vor dem Haus. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum **Liechtenstein-Spielplatz** sowie zum **südlichen Wienerwald, der Burg Liechtenstein**, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

### **Verkehrsanbindung:**

- Regionalbuslinien **262 und 259** Richtung Mödling
- Regionalbuslinien **269 und 207** Richtung Siebenhirten
- Verbindung mit der Linie **259** nach Wien Liesing

Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und naturnaher Lage verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap