

## Wohnraum Maria Enzersdorf



WZ Visualisiert

**Objektnummer: 6547/4292**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Wohnfläche:</b>	69,72 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 227,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,25
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,80 €
<b>USt.:</b>	21,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Brauner**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 699 15 00 66 55





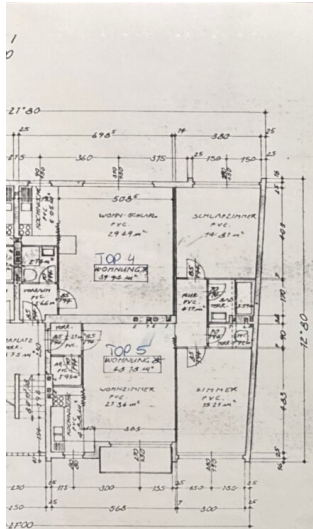








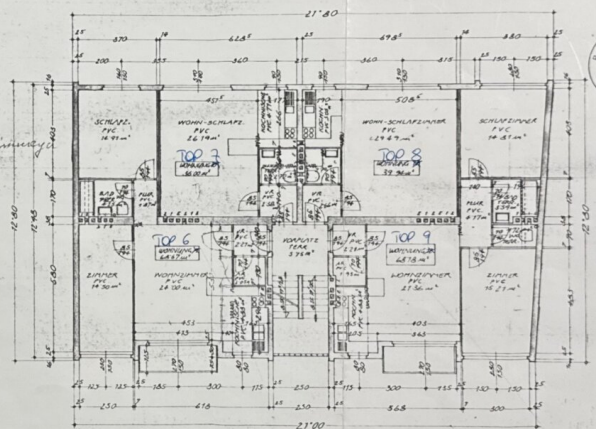




PLANVERMESSER:  
 ANGEK. ING. FR. DR. RUD. WILH.  
 MOELLER, 1532, 1533, 1534 u. 6  
 TEL. 2212 2211



*Handwritten notes:*  
 1. 1. 1. 1.  
 1. 1. 1. 1.  
 1. 1. 1. 1.  
 1. 1. 1. 1.



2. OBERGESCHOß  
 BAUFÜHRER: *Leon Paul*  
 BAUNTERNEHMEN  
 LEOPOLD RÖDL  
 MARIA-EMZERSDOORF  
 Gabrielstraße 17, Tel. 20204

AUSWEICHUNG C  
 Block 1

Hierauf bezieht sich der h. a. Bescheid  
 vom 28. März 1933, Zl. 511-245/32-1  
 Fälligkeit am 1. März 1933  
 Der Bezirkspräsident  
*Bl*



Der Bezirkspräsident  
*Bl*

# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **gemütliche 3 Zimmer Eigentumswohnung im beliebten Maria Enzersdorf**
- **Nutzfläche** von rund **70 m<sup>2</sup>**
- bestehend aus **3 hellen Zimmern**, Küche, Badezimmer, Vorraum und separatem Abstellraum
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- manuelle **Innenjalousien**
- **Kellerabteil**

## Die ausführliche Beschreibung:

Über den **gemeinschaftlich genutzten Parkplatz**, auf dem Anwohner je nach Verfügbarkeit parken können, erreicht man das Stiegenhaus, von dem aus die Wohnung im **zweiten Stock** zugänglich ist. Der Eingangsbereich bietet Platz für **eine Garderobe** sowie einen **zusätzlichen Abstellraum**, der ebenfalls **sehr viel Stauraum** bietet.

Ein kurzer Flur führt in den Hauptraum – **ein helles, großzügiges Wohnzimmer** mit direkter **Verbindung zur Küche** und zu einem weiteren Zimmer, das sich **ideal als Kinderzimmer oder Büro** eignet. Entlang des Nebenflurs gelangt man in das **Badezimmer mit Badewanne und WC** und schließlich in das geräumige **Schlafzimmer mit Blick auf die Burg Liechtenstein**.

?? Makrolage – Region & Umgebung

Maria Enzersdorf liegt im Bezirk **Mödling in Niederösterreich**, eingebettet am **östlichen Rand des Wienerwaldes** und direkt südlich an die Stadtgrenze von Wien angrenzend. Die Marktgemeinde zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, die Nähe zu Naturraum und Stadt zugleich bietet. Die Region ist historisch gewachsen, mit Sehenswürdigkeiten wie der Burg Liechtenstein, dem Franziskanerkloster und dem Hunyadi-Palais als kulturelle Ankerpunkte.

? Die Entfernung zur Wiener Innenstadt beträgt nur etwa **13–14 km Luftlinie**, was eine sehr **kurze Pendelstrecke** darstellt und Maria Enzersdorf zu einem beliebten Wohnort für Wien-Pendler macht.

Verkehrsanbindung (Stand 2026)

Die Anbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Verkehr als sehr gut zu bewerten:

**? Verkehrsanbindung – Regional & überregional**

### Öffentliche Verkehrsmittel

- **S-Bahn/Regionalzug:** In kurzer Distanz befindet sich der Bahnhof **Brunn-Maria Enzersdorf** an der Südbahn, der regelmäßige Verbindungen nach **Wien Hauptbahnhof**, Mödling und in weitere Teile Niederösterreich bietet – meist im **15-Minuten-Takt**.
- **Badner Bahn (WLB):** In der nahegelegenen Südstadt gibt es eine Haltestelle der Wiener Lokalbahnen (Badner Bahn), die direkte Verbindungen nach Wien ermöglicht.
- **Buslinien:** Mehrere Buslinien (z. B. 207, 259, 261 u. a.) verbinden Maria Enzersdorf mit wichtigen Verkehrspunkten wie Mödling, Wien-Liesing, Siebenhirten (U6) und der Shopping City Süd.

### Straßen & Auto

- Die zentrale **B17 (Triester Straße)** läuft durch Maria Enzersdorf und verbindet direkt mit dem Wiener Straßennetz.
- **Südautobahn A2** und **Wiener Außenringautobahn A21** sind schnell erreichbar, was Pendelwege Richtung Wien und darüber hinaus erleichtert.
-

## ?? Mikrolage – Nachbarschaft & unmittelbares Umfeld

Die **Hauptstraße** gilt als eine der zentralen Verkehrsachsen des Ortes. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich:

- **Einkaufsmöglichkeiten**, Cafés, Restaurants und Dienstleister entlang der Hauptstraße
- **Ärzte, Apotheken Gemeindeamt** und weitere Serviceangebote fußläufig erreichbar
- **Bus-Haltestellen und kurze Wege zu Bahnstationen** sorgen für hervorragende Erreichbarkeit ohne großes Verkehrsaufkommen

Die Wohnumgebung ist geprägt von **gepflegten Wohnhäusern und gemischter Nutzung**, die sowohl städtisches Leben als auch ruhige Wohnqualität bietet. Die Lage verbindet **gute fußläufige Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs** mit der Nähe zu Grünflächen und Naherholungsräumen

## ? Infrastruktur vor Ort – Versorgung & Bildung

Maria Enzersdorf verfügt über ein umfassendes örtliches Angebot:

- **Kindergärten, Schulen, Musikschule** und diverse Bildungsinstitutionen
- **Sporteinrichtungen** und Vereine (z. B. Sportzentrum, Fußball und Handball)
- **Nahversorgung** mit Supermärkten und Fachgeschäften
- Gute **medizinische Versorgung**, u. a. Fachärzte und Kliniken in der näheren Umgebung

## ? Freizeit & Umfeld

- Zahlreiche **Wander- und Spazierwege** im Wienerwald und rund um die Burg Liechtenstein laden zur Freizeitgestaltung ein.
- **Kulturelle Angebote**, Veranstaltungen und Gastronomie in der Ortsmitte und den

umliegenden Gemeinden sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

### **Zusammengefasst:**

Maria Enzersdorf, speziell die Lage um die **Hauptstraße 17a**, bietet eine äußerst attraktive Wohnadresse mit:

- **Ausgezeichneter Verkehrsanbindung** nach Wien und in die Region
- **Vollständiger Infrastruktur** für den täglichen Bedarf
- **Lebenswerter Mikrolage** mit fußläufiger Erreichbarkeit aller relevanten Einrichtungen
- **Naturnaher Umgebung** kombiniert mit stadtnaher Lage

Diese Lage verbindet urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität – ideal für Familien, Pendler und alle, die kurze Wege und hohe Lebensqualität wertschätzen.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer zugesagt und wird schnellst möglich nachgereicht.

**PREIS Verhandelbar !!!**

**SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Texte wurden mit KI unterstützt generiert.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <10.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap