

**PROVISIONSFREI - Stilvolle Wohnung mit hochwertiger
Ausstattung – Ideal für Singles, Pärchen & Anleger**



Objektnummer: 1557/74

Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1958
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	46,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,64
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	154,19 €
USt.:	15,42 €
Infos zu Preis:	

Keine Provision, da Privatverkauf!

Ihr Ansprechpartner

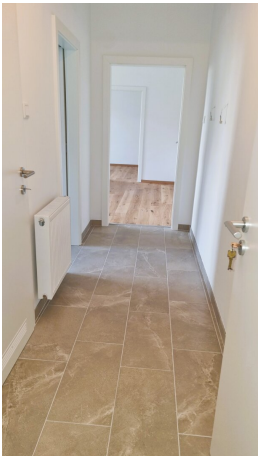


Mag. Nikolaus Hartlieb

W&H Bauträger GmbH
Sterneckstraße 19 / 3
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 676 60 57 012













WOHNUNG 48,91 M²



Objektbeschreibung

Wohnungs-HIT zwischen Maria Enzersdorf & Mödling

Diese generalsanierte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus in 2344 Maria Enzersdorf, Grenzgasse 11/1/15 und überzeugt auf ganzer Linie – von der hochwertigen Ausstattung bis hin zur durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Hauses. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die vollständig eingerichtete Küche ist ein echtes Highlight: Sie umfasst einen Herd mit Ceranfeld, eine XL Kühl-Gefrier-Kombination, eine Umluft-Dunstabzugshaube sowie einen integrierten Geschirrspüler. Dazu bietet die Küche außergewöhnlich viel Stauraum – perfekt für alle, die Wert auf Funktionalität und Ästhetik legen.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt durch eine großzügige Walk-In Dusche mit Regenshower-Funktion, einem eleganten 80 cm breiten Waschtisch mit hochwertigem Unterbau sowie einem vorbereiteten Anschluss für eine Waschmaschine und einen Bad-Heizkörper.

Hochwertige Materialien prägen das gesamte Ambiente: Feinsteinzeug-Fliesen und Echtholzparkett sorgen für ein warmes, modernes Wohnflair. Alle Heizkörper sowie sämtliche Sanitärleitungen wurden im Zuge der Sanierung vollständig erneuert – hier wartet keine versteckte Investition.

Ob als komfortabler Erstwohnsitz für Singles und Pärchen oder als sichere, renditestarke Anlage: Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Qualität, Lage und Sofortbezug.

Die Wohnung begeistert mit einem klar strukturierten Grundriss und viel Raum zum Wohlfühlen. Die Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum / Gang: ~ 5,66 m²
- Abstellraum: ~ 1,02 m²
- WC: ~ 1,54 m²
- Bad: ~ 3,95 m²
- Küche ~: 7,65 m²

- Wohnzimmer: ~ 17,15 m²
- Schlafzimmer: ~ 11,94 m²

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap