

## 4-Zimmer Wohnung mit Wintergarten und Terrasse



IMG-20260318-WA0009

**Objektnummer: 141/85521**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,35
<b>Gesamtmiete</b>	2.457,15 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	243,77 €
<b>USt.:</b>	223,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

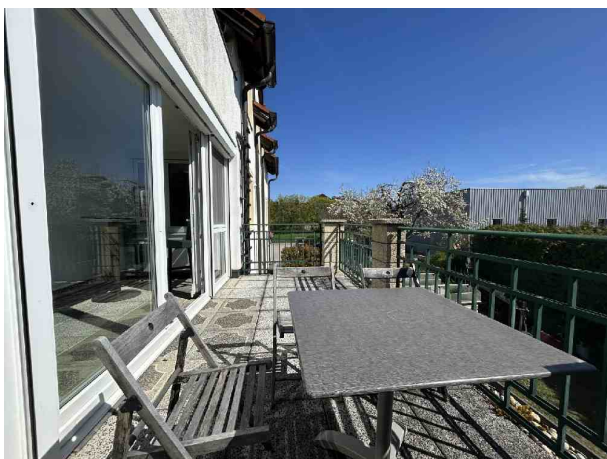


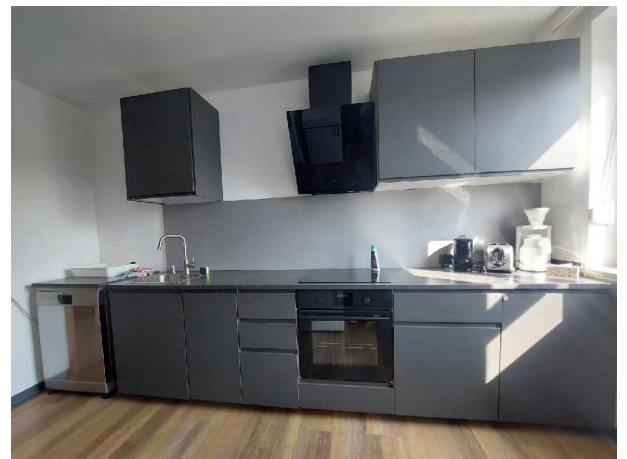
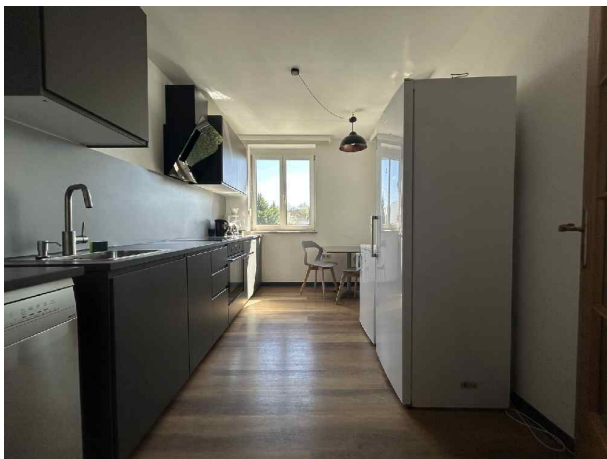
**Petra Merkader**

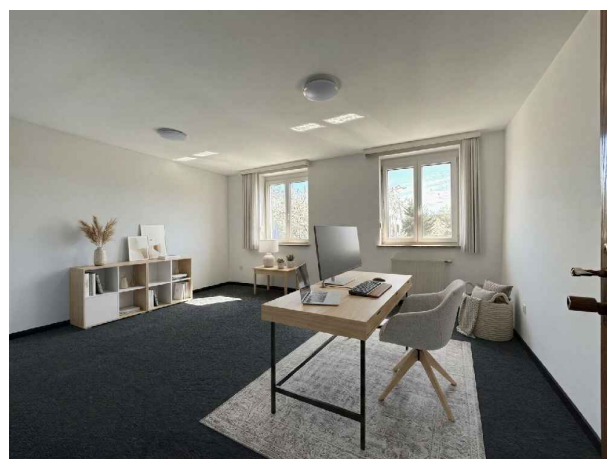
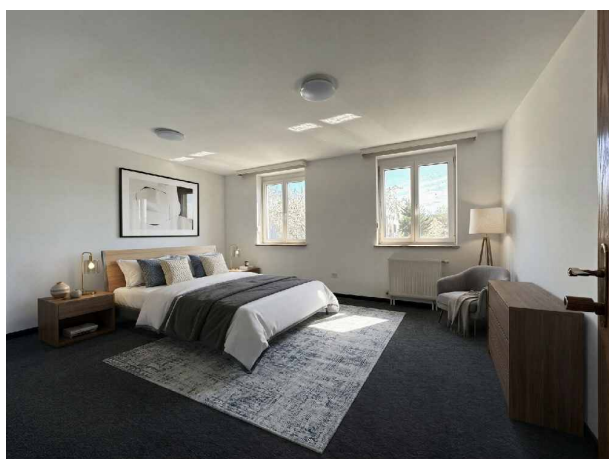
Rustler Immobilientreuhand

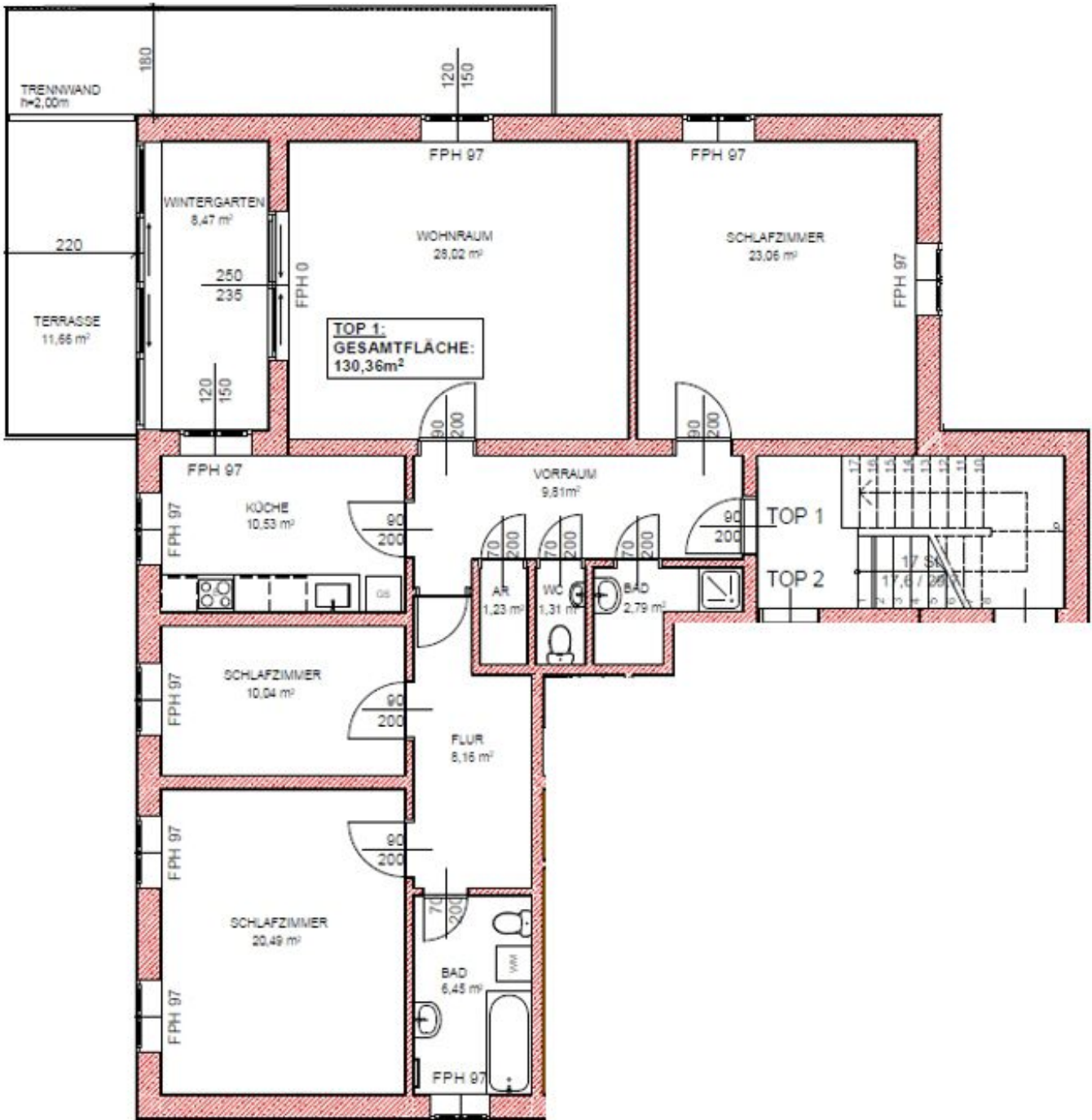
T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669









## Objektbeschreibung

In begehrter Ruhelage von Maria Enzersdorf gelangt diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung zur Vermietung.

Die Immobilie überzeugt durch ihre sonnige Ausrichtung, durchdachte Raumaufteilung - ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare.

Highlights der Wohnung:

-

4 gut geschnittene Zimmer

.

- Helle, freundliche Wohnräume dank großer Fensterflächen

- Sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne

-

Ruhelage

-

2 zugeordnete Parkplätze

- Hauszentralheizung für angenehmen Wohnkomfort

- Klimaanlage im Wohnzimmer

- Wintergarten

Raumaufteilung: Die Wohnung bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Drei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Eine separate Küche sowie ein Badezimmer und ein zusätzliches WC runden das Raumangebot ab.



Besonderer Hinweis zur Ausstattung: Bei Auswahl eines neuen Bodenbelags (z. B. Parkett oder Fliesen) durch den Mieter übernimmt der Eigentümer die Kosten für die fachgerechte Verlegung sowie sämtliche damit verbundenen Arbeitsleistungen.

Die Kosten für das Material trägt der Mieter

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit viel Grün und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Wien macht den Standort besonders attraktiv.

Sonstiges:

Die Kombination aus ruhiger Lage, sonniger Ausrichtung und praktischer Ausstattung macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit in Maria Enzersdorf.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.