

## **Charmante Eigentumswohnung mit Balkon in grüner Wohnanlage nahe Mödling**



**Objektnummer: 1751/267**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	340,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

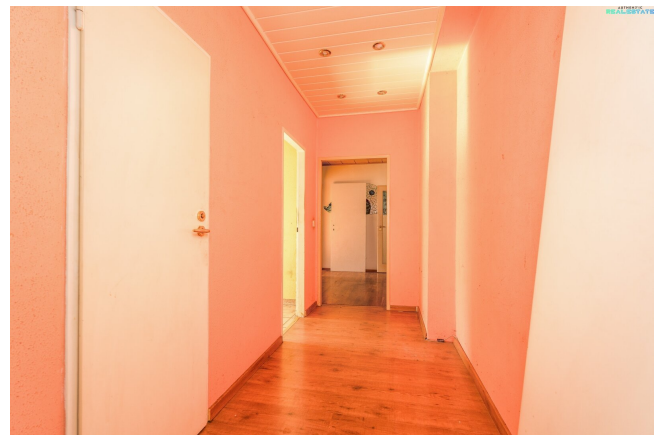
8.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sascha Kimayr**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien



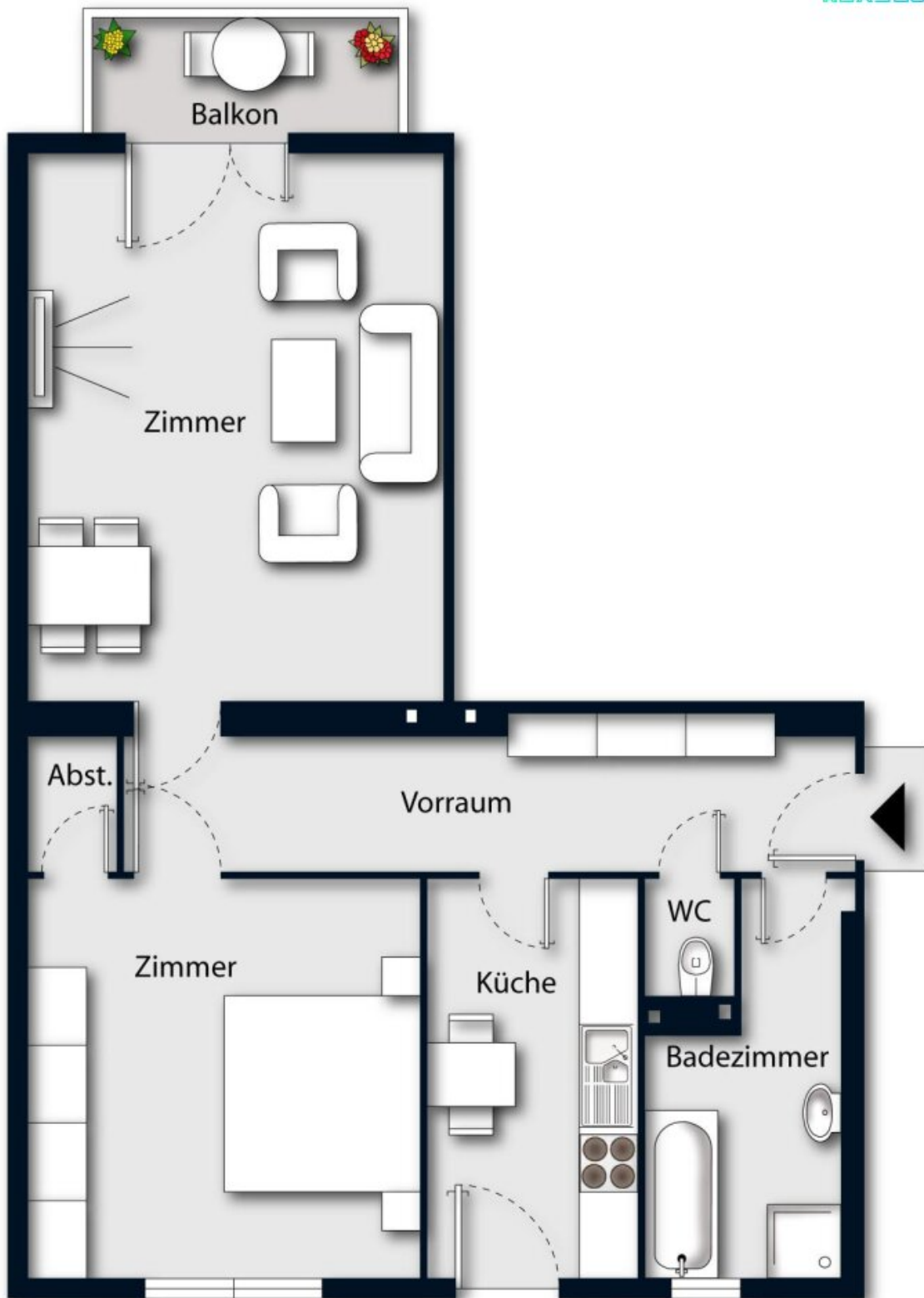








AUTHENTIC  
REALESTATE



# Objektbeschreibung

## Eckdaten im Überblick

Wohnfläche laut Bestandsplan: ca. 70,14 m<sup>2</sup>

Nutzfläche laut Nutzwertfeststellung: ca. 72,26 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 4,23 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: faktisch zugeordnet

Zimmer: 2

Etage: Hochparterre / Erdgeschoss

Heizung: Gasetagenheizung

Bauweise: Massivbauweise

Dachform: Satteldach

Baujahr: 1965

Thermische Sanierung der Wohnhausanlage: 2011

Beziehbar: nach Vereinbarung / sofort möglich

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage in Maria Enzersdorf und überzeugt durch ihre angenehme Wohnlage, die gute Raumaufteilung und den sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines freistehenden Mehrparteienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> zuzüglich Balkon. Laut Nutzwertfeststellung beträgt die herangezogene Nutzfläche ca. 72,26 m<sup>2</sup>. Die Einheit ist ost- und westseitig ausgerichtet und bietet dadurch ein angenehmes Wohngefühl mit natürlichem Licht zu unterschiedlichen Tageszeiten.

Die Raumaufteilung umfasst einen Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Küche, ein Schlafzimmer, einen Wohnbereich sowie einen Balkon. Zusätzlich ist der Wohnung faktisch ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gasetagenheizung. Das Gebäude wurde im Jahr 1965 errichtet und die Wohnhausanlage wurde 2011 thermisch saniert. Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 49,6 kWh/m<sup>2</sup>a aus.

Besonders hervorzuheben ist die Lage: Nahversorgung, Apotheke, Ärzte, öffentliche Verkehrsanbindung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Gleichzeitig bietet die Wohnhausanlage großzügige Grünflächen und ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld.

## **Wichtige Hinweise**

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnungseigentumsanlage. Ein Sanierungsdarlehen der Eigentümergemeinschaft aus der thermischen Sanierung läuft noch bis voraussichtlich 01.03.2028 und wird über die Rücklage bedient. Zudem bestehen laufende bzw. geplante Erhaltungs- und Überprüfungsmaßnahmen der Wohnhausanlage, insbesondere im Bereich elektrische Anlagen, Blitzschutz und Gasdichtheitsprüfung.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung faktisch zugeordnet; laut vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei den Kellerabteilen jedoch rechtlich um Allgemeinflächen und nicht um separat parifiziertes Zubehör-Wohnungseigentum.

Ein Kfz-Stellplatz ist nicht fix mit der Wohnung verbunden. Eine allfällige Nutzung oder Anmietung ist direkt mit der Hausverwaltung bzw. Eigentümergemeinschaft zu klären.

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Informationen der Hausverwaltung, dem Gutachten sowie Auskünften Dritter und erfolgen trotz sorgfältiger Aufbereitung ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

## **Hinweis zu den Bildern / Visualisierungen:**

Einzelne Bilder in diesem Inserat bzw. Exposé können Beispielbilder, Visualisierungen oder Referenzdarstellungen eines sanierten bzw. modernisierten Zustands sein. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung eines möglichen Gestaltungspotenzials und stellen keine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung dar. Maßgeblich ist ausschließlich der tatsächliche Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Besichtigung bzw. Kaufvertragsunterzeichnung. Änderungen, Ausstattungen, Möblierungen, Sanierungen oder Modernisierungen sind – sofern nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart – nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

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