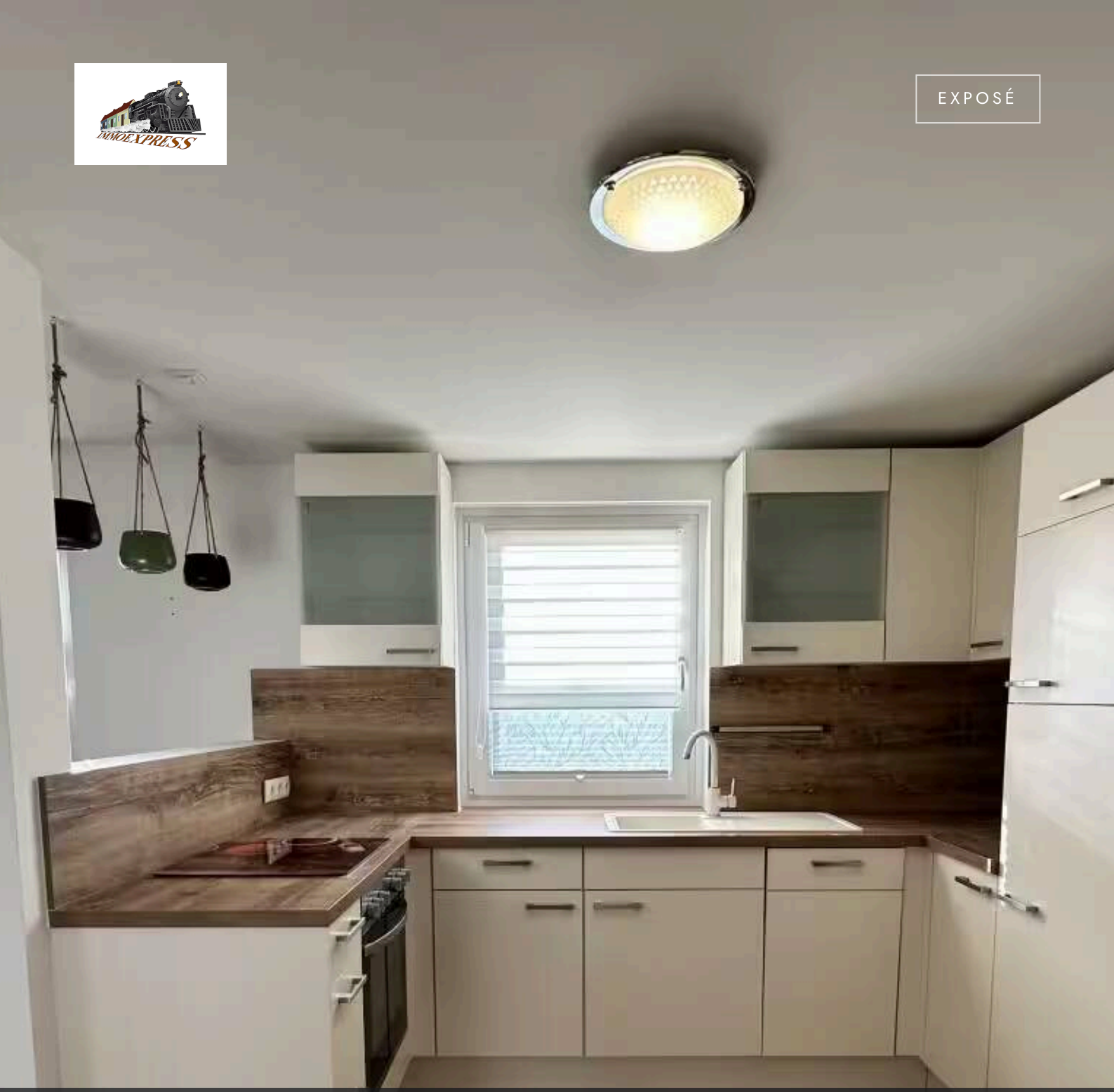
EXPOSÉ



ENZESFELD-LINDABRUNN · ERDGESCHOSSWOHNUNG

Verkauft! Neu sanierte 3-Zimmerwohnung in Enzesfeld

198.000 €	63 m²	3	1942
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR

BESCHREIBUNG

Verkauft! Neu sanierte 3-Zimmerwohnung in Enzesfeld

198.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	63 m²	Objektart	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100160414
Baujahr	1942		

Neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Enzesfeld mit großem Garten zur alleiniger Nutzung.

Lage: Die neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in Enzesfeld, einem charmanten Ort im Bezirk Baden bei Wien. Sie liegt in einem älteren Gebäude aus dem Jahr 1942, das jedoch liebevoll gepflegt wurde und den rustikalen Charme vergangener Zeiten bewahrt hat. Die Wohnung genießt eine ruhige Lage inmitten einer idyllischen Wohngegend und bietet dennoch eine gute Anbindung an die Stadt.

Beschreibung: Diese wunderschöne Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoß und bietet eine Wohnfläche von 63m².
Der Eingangsbereich führt zu einem einladenden Flur, der zu allen Räumen führt. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Sitzgruppe sowie einen Essbereich. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.
Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Ambiente der Wohnung ein. Zudem verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer, die ideal für eine kleine Familie geeignet ist, sowie ein modernes Badezimmer mit einer großzügigen Dusche, Waschbecken und Toilette.
Das Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten von ca. 150m², der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Eine charmante Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum und ist ideal für Gartenwerkzeuge oder Fahrräder.
Besonderheiten:

- Neu sanierte Wohnung in einem älteren Gebäude aus dem Jahr 1942
- Großer Garten von ca. 150m² mit Gartenhütte
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Warmwasser über Luftwärmepumpe

Verkaufskonditionen: Die Wohnung ist zum Verkauf zu einem Preis von 198.000.- Euro erhältlich. Ein eigener Parkplatz ist im Preis inbegriffen. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 220 Euro inkl. der Rücklage.

Kaufnebenkosten:
Grunderwerbssteuer: 3,5% v. Kaufpreis
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% v. Kaufpreis
Kaufvertragserrichtung: Nach Absprache mit dem Vertragserrichter
Provision: 3% zzgl. 20% USt.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Jürgen Nicolussi unter 0664/1436 999
oder per Mail: j.nicolussi@immo.express
zur Verfügung.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN





















AUSSTATTUNG

— Altbau

— Gartennutzung

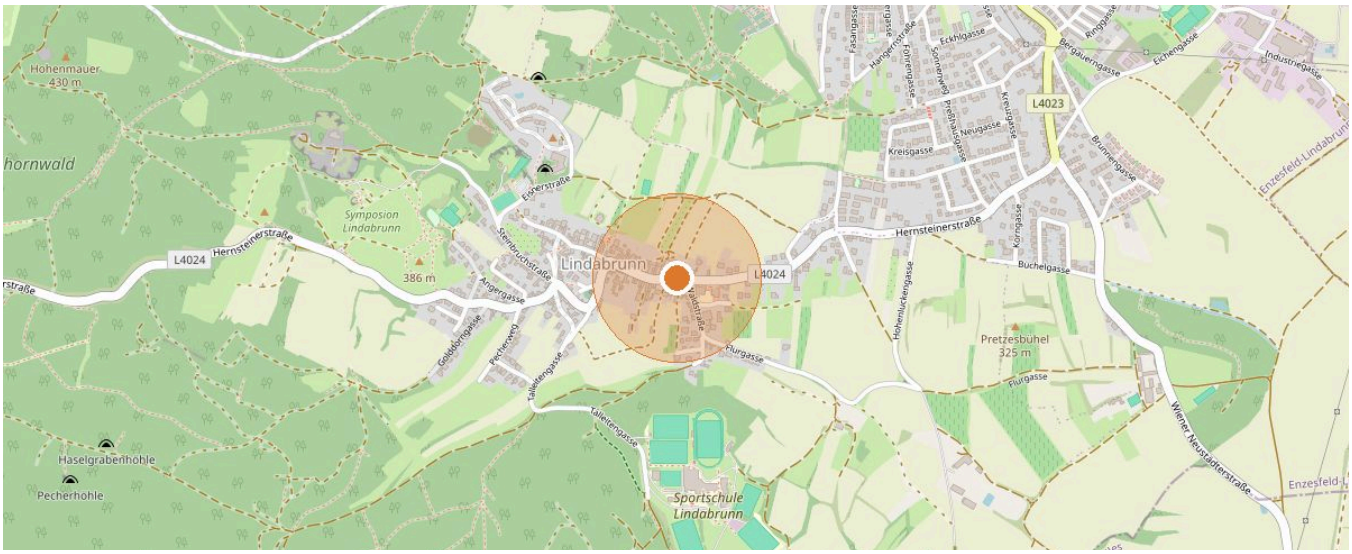
— Keller

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**
Top-Nummer	**1**
Bezirk	**Baden**
Stadtbezirk	**Lindabrunn**
Lage	**Enzesfeld-Lindabrunn**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Wohnfläche	**63 m²**
Gesamtfläche	**83 m²**
Sonstige Fläche	**20 m²**
Anzahl Stellplätze	**1**

Gartenfläche	**150 m²**
Kellerfläche	**4 m²**
Wohneinheiten	**5**
Heizart	**Öl**
Badausstattung	**Dusche**
Küche	**Komplett**
Waschmaschinenanschluss	**Ja**
Separates WC	**1**
Letzte Modernisierung	**laufend**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2551 Enzesfeld-Lindabrunn · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Jürgen Nicolussi

Mobil: +43 664 14 36 999

E-Mail: j.nicolussi@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.