



4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Süd-Balkon (4,5m²) und KFZ-Stellplatz wartet auf nette Familie! Zentrale Lage!

Wohnung · 2344 Maria Enzersdorf

ZU VERKAUFEN

419.000 €
102 m²

Wohn-/Nutzfläche

4

Zimmer

1993

Baujahr

■ Eckdaten

 Wohn-/Nutzfläche **102 m²**

 Zimmer **4**

 Badezimmer **1**

 Baujahr **1993**

 Objektart **Wohnung**

 Vermarktung **Zu Verkaufen**

 Objektnummer **O2100169974**

■ Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine bezugsfertige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche sowie einem ca. 4,5 m² großen südseitigen Balkon.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1993 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume sowie eine hochwertige Ausstattung. Das Zentrum der Wohnung bildet der ca. 38 m² große, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche und direktem Zugang zum Balkon. Sämtliche Räume sind zentral vom Vorraum aus begehbar.

Im Jahr 2017 wurden das Badezimmer, die Küche inklusive Wasserleitungen sowie der Parkettboden umfassend erneuert.

Objekt Highlights

Südseitig ausgerichteter Balkon (ca. 4,5 m²)

Großzügiger Wohn-/Essbereich

Moderne Einbauküche mit NEFF-Geräten

Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche

Fernwärmeheizung mittels Radiatoren

Schwedenofen als zusätzliche Heizquelle

Zugeordneter KFZ-Stellplatz (im Kaufpreis inkludiert)

Ruhige Wohnlage

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil (ca. 2,5 m²) sowie die Mitbenutzung einer Waschküche und eines Fahrradabstellraums.

Raumaufteilung:

Vorraum: ca. 14 m²

Wohnzimmer mit Essbereich & Küche: ca. 38 m² mit Zugang zum Balkon

Schlafzimmer: ca. 14 m²

Kinderzimmer: ca. 15 m²

Arbeits-/Kinderzimmer: ca. 12 m²

Badezimmer mit Dusche, WC & Waschmaschinenanschluss: ca. 7,5 m²

Abstellraum: ca. 1,6 m²

Heizung:

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme (Radiatoren) und bietet angenehmen Wohnkomfort ohne zusätzlichen Wartungsaufwand. Ergänzend steht ein Schwedenofen zur Verfügung.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt zentral in Maria Enzersdorf, nahe dem Gemeindeamt. S-Bahn Station Brunn ist ca. 4 Autominuten oder 1,5 km entfernt.

Supermarkt und Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Volksschule sowie Gymnasium sind in wenigen Autominuten erreichbar. Für größere Einkäufe bietet sich die nahegelegene Shopping City Süd (SCS) an.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne 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.

Ausstattung

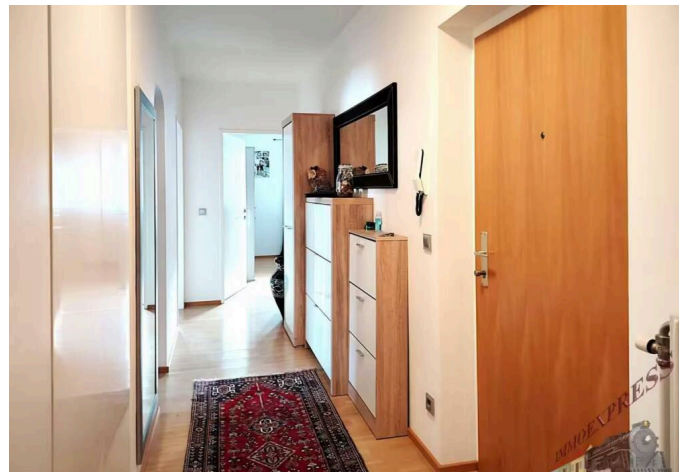
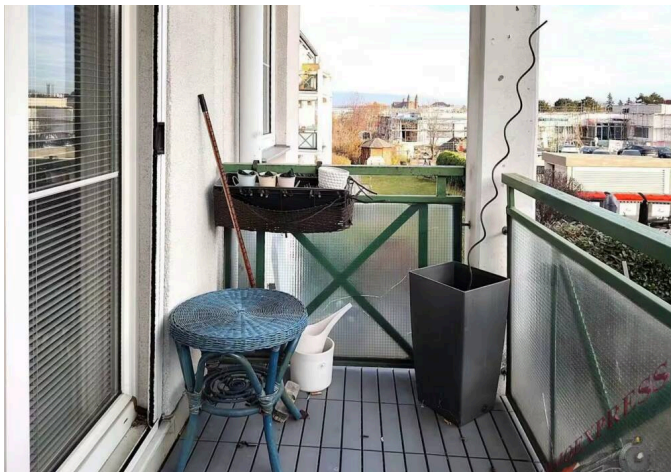
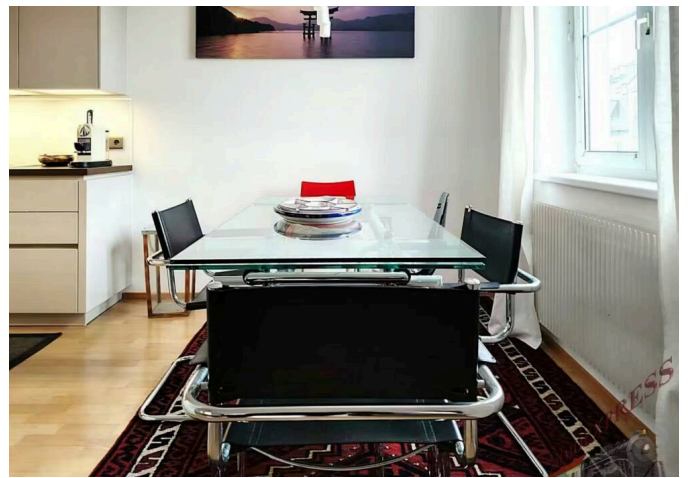
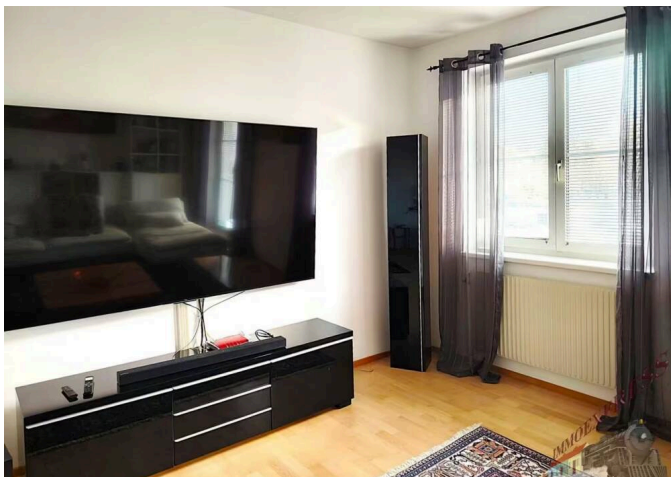
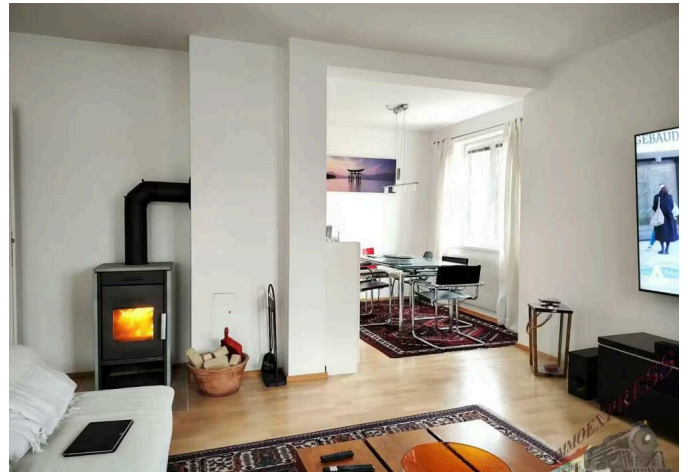
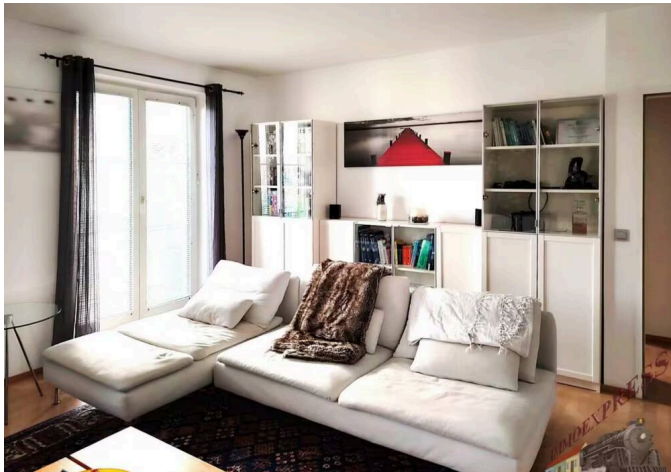
- Abstellraum
- Fernblick
- Kabel/Sat-TV
- Keller
- teilmöbliert
- vollerschlossen

Weitere Details

Heizungsart	Fernwärme, Fernwärme
Etage	1
Bezirk	Mödling
Lage	Maria Enzersdorf
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	364,37 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	364,37 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	364,37 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Wohnfläche	102 m²
Gesamtfläche	106 m²
Balkone	1

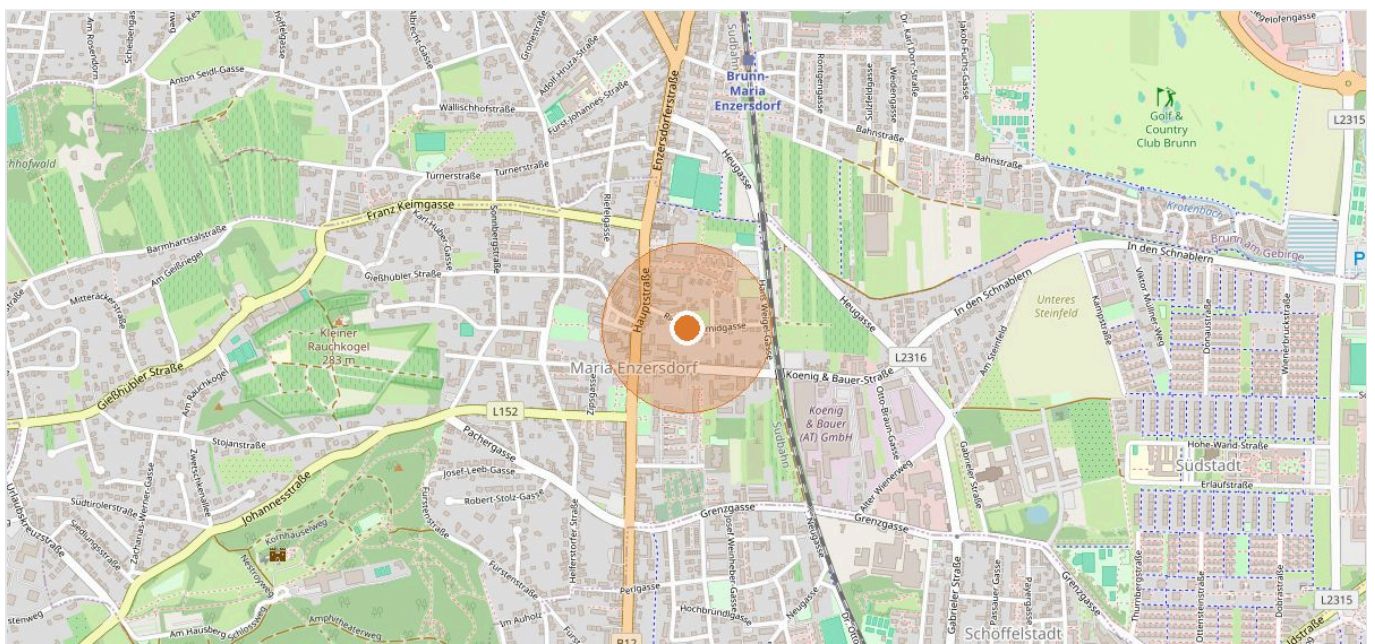
Balkonfläche	4,5 m²
Anzahl Stellplätze	1
Bodenbelag	Parkett
Badausstattung	Dusche, Fenster, Urinal
Küche	Komplett
Fenster-Material	Kunststoff
Waschmaschinenanschluss	Ja
Separates WC	1
Zustand	Neuwertig
Distanz zu Bushaltestelle	1,5 km

■ Impressionen





■ Lage



2344 Maria Enzersdorf · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

■ Ihr Ansprechpartner



Helmut Schuster

Mobil +43 676 37 91 738

E-Mail h.schuster@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Online ansehen: <https://immo.express/?p=339281>

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.