EXPOSÉ

MARIA ENZERSDORF · WOHNUNG

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

418.000 €	102 m²	4	1993
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR

BESCHREIBUNG

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

418.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	102 m²	Objektart	Wohnung
Zimmer	4	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100170056
Baujahr	1993		

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.

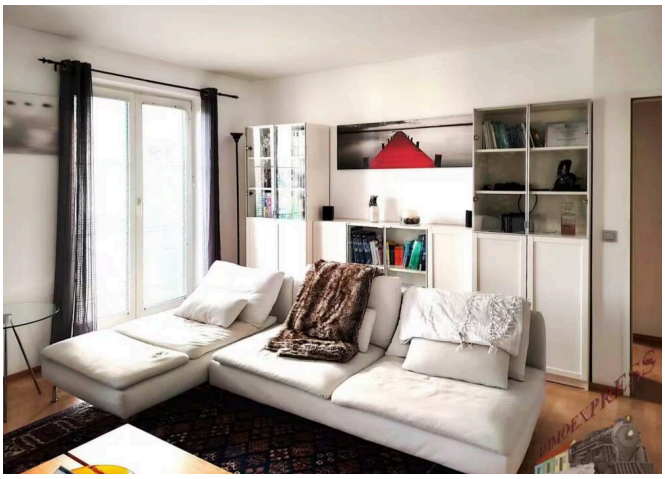
Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

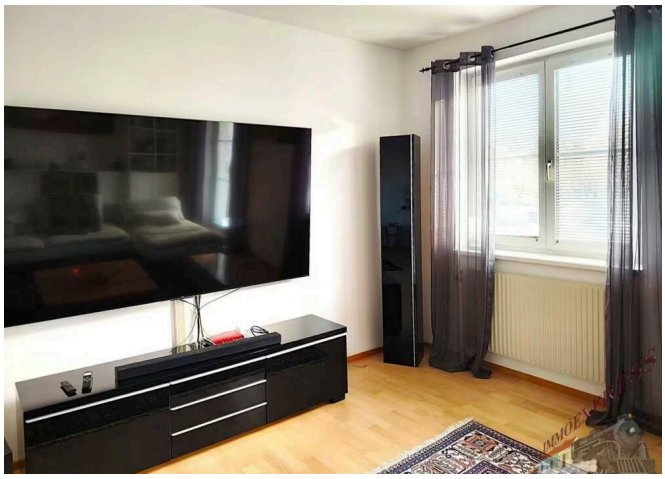
Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

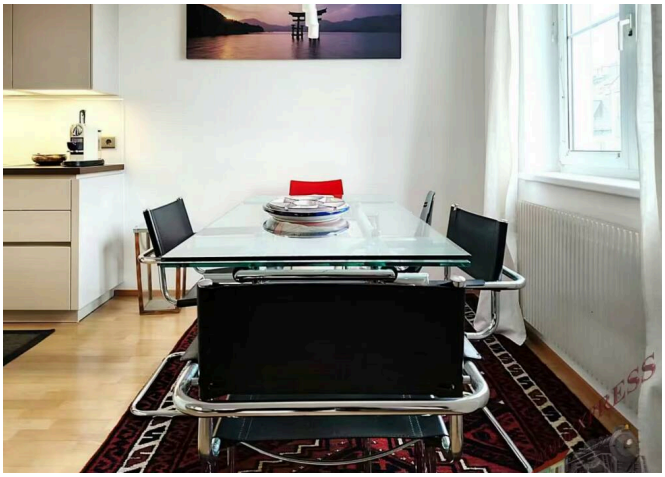
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

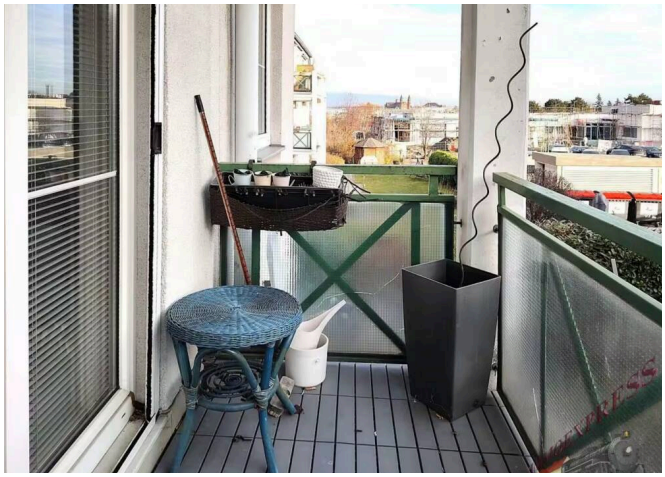
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

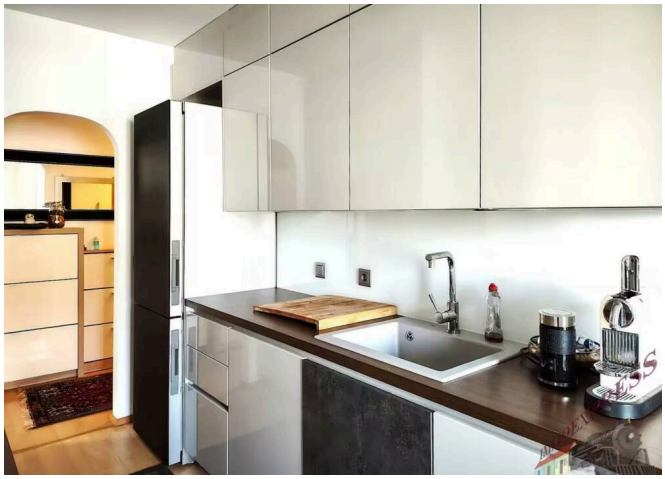
IMPRESSIONEN

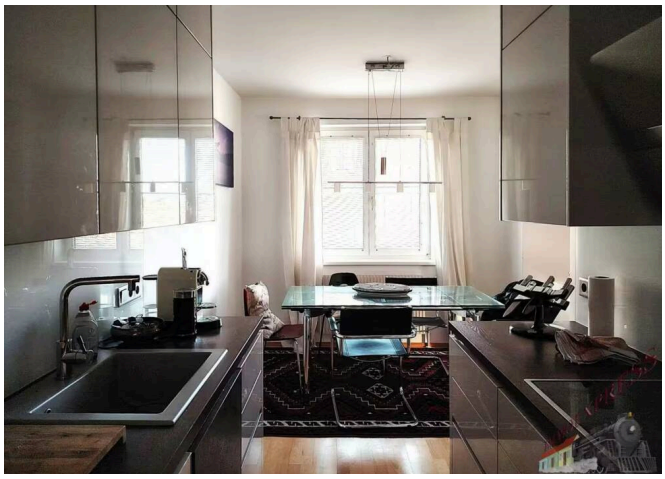


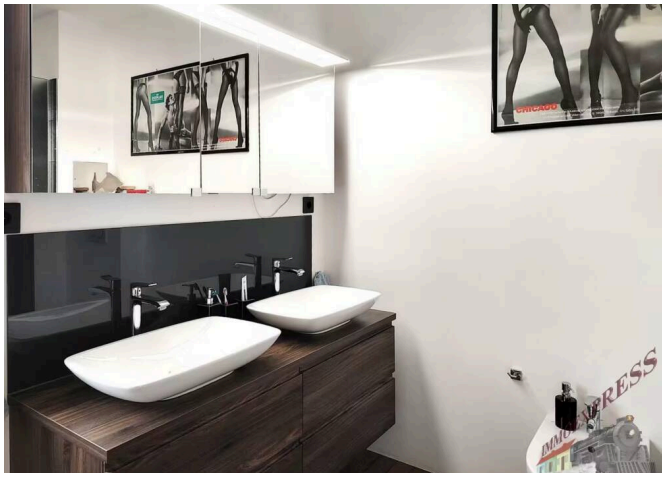












AUSSTATTUNG

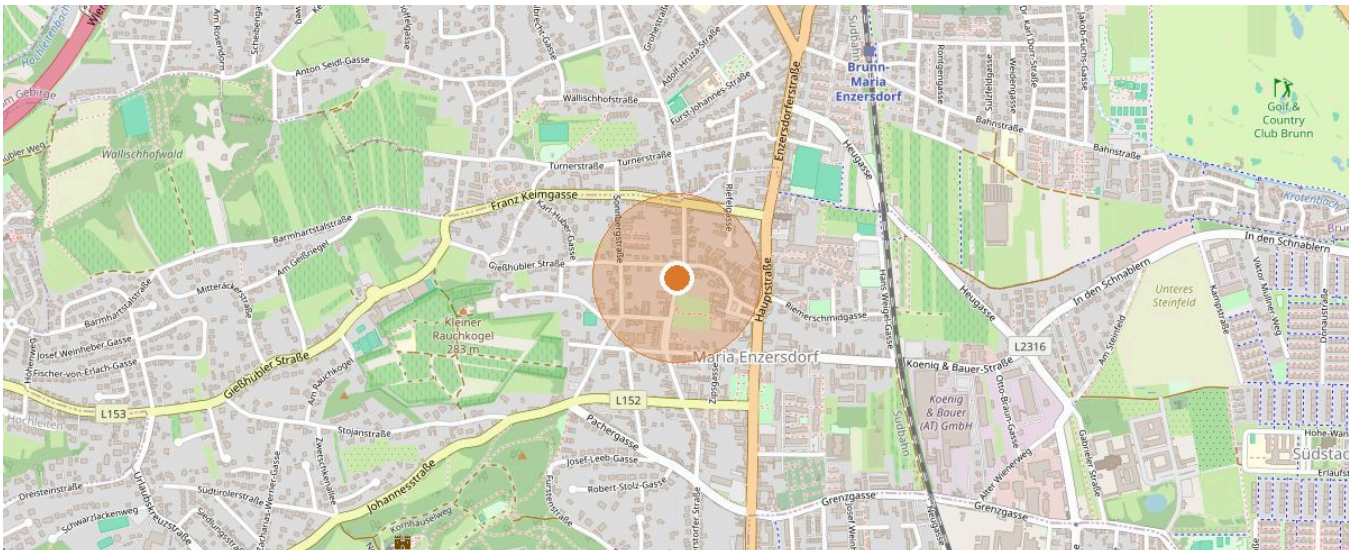
- Abstellraum
- Fernblick
- Kabel/Sat-TV
- Keller
- teilmöbliert
- vollerschlossen

WEITERE DETAILS

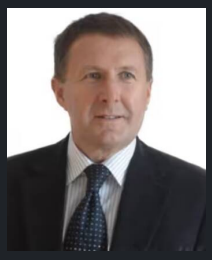
Heizungsart	**Fernwärme**
Etage	**1**
Bezirk	**Mödling**
Lage	**Maria Enzersdorf**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**364,37 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**364,37 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**364,37 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Wohnfläche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

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

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



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 · Objektnummer O2100170056 · Stand 29.10.2026

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.