



PROPERTY EXPOSÉ



MARIA ENZERSDORF @EN · APARTMENT

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

419.000 €

FOR SALE

102 m²

LIVING/USABLE AREA

4

ROOMS

1993

YEAR BUILT

DESCRIPTION

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

419.000 €

FOR SALE

Living/usable area	102 m ²
Rooms	4
Bathrooms	1
Year built	1993

Property type	Apartment
Offer	For sale
Property ID	O2100169974

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

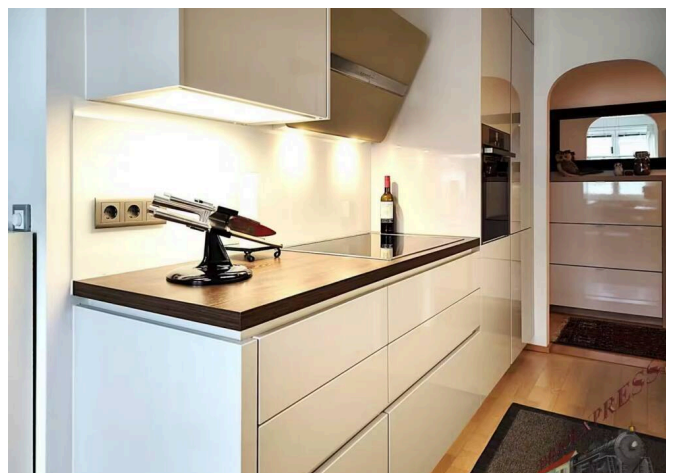
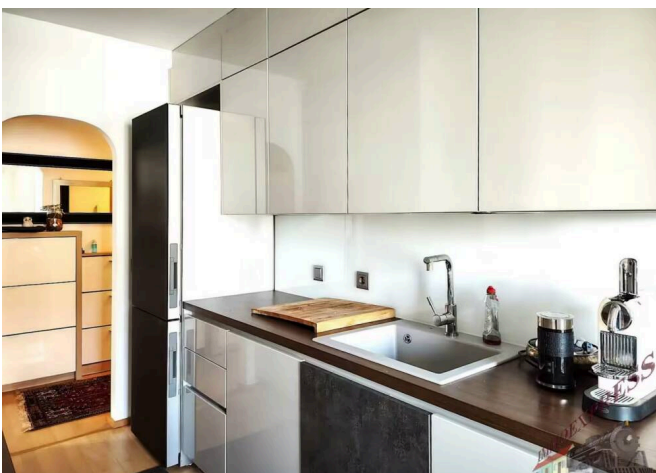
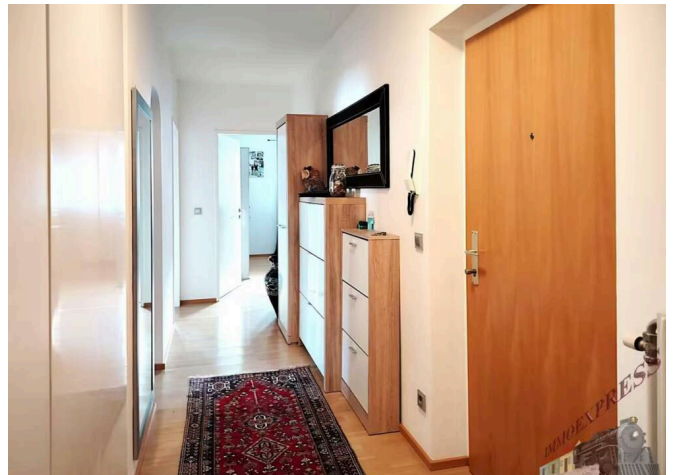
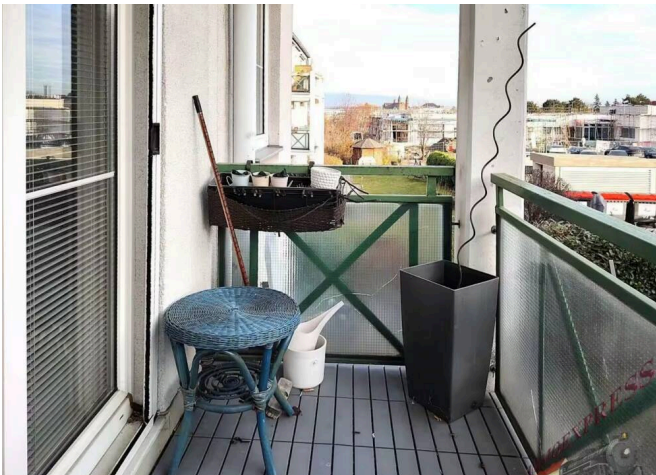
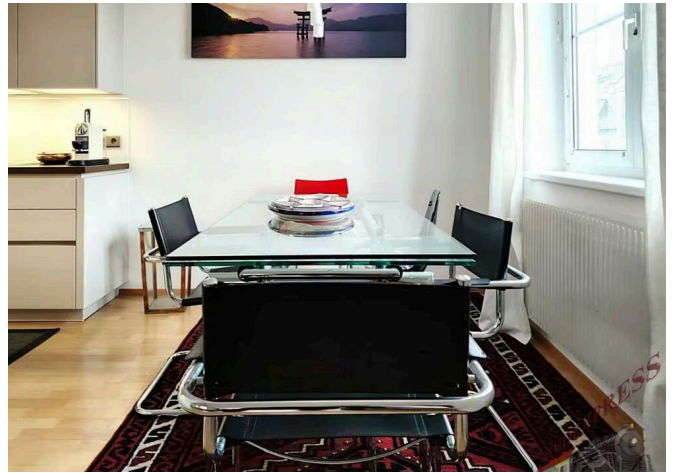
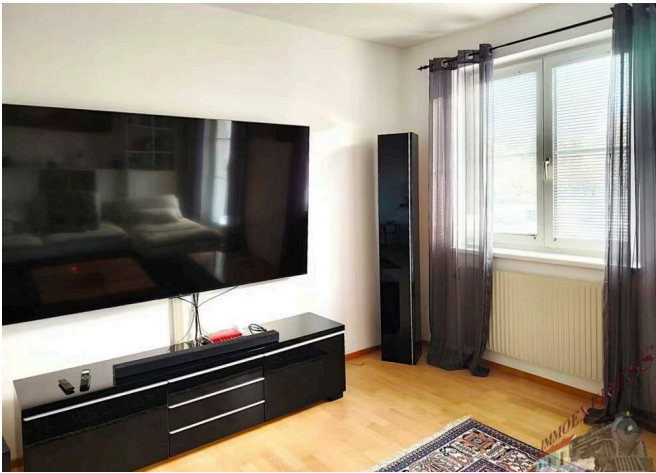
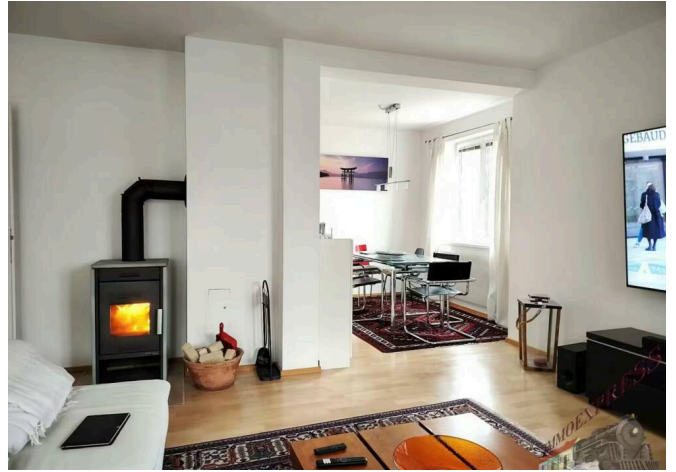
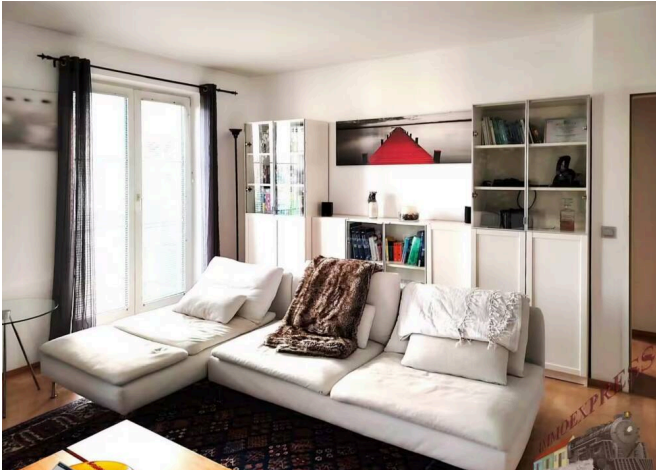
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

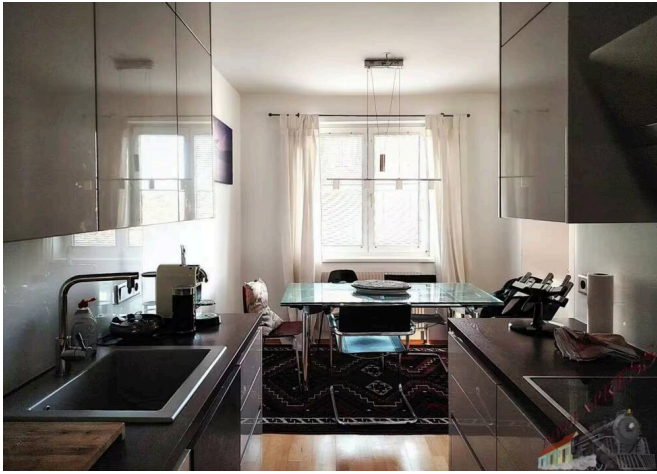
Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

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.

IMPRESSIONS





FEATURES

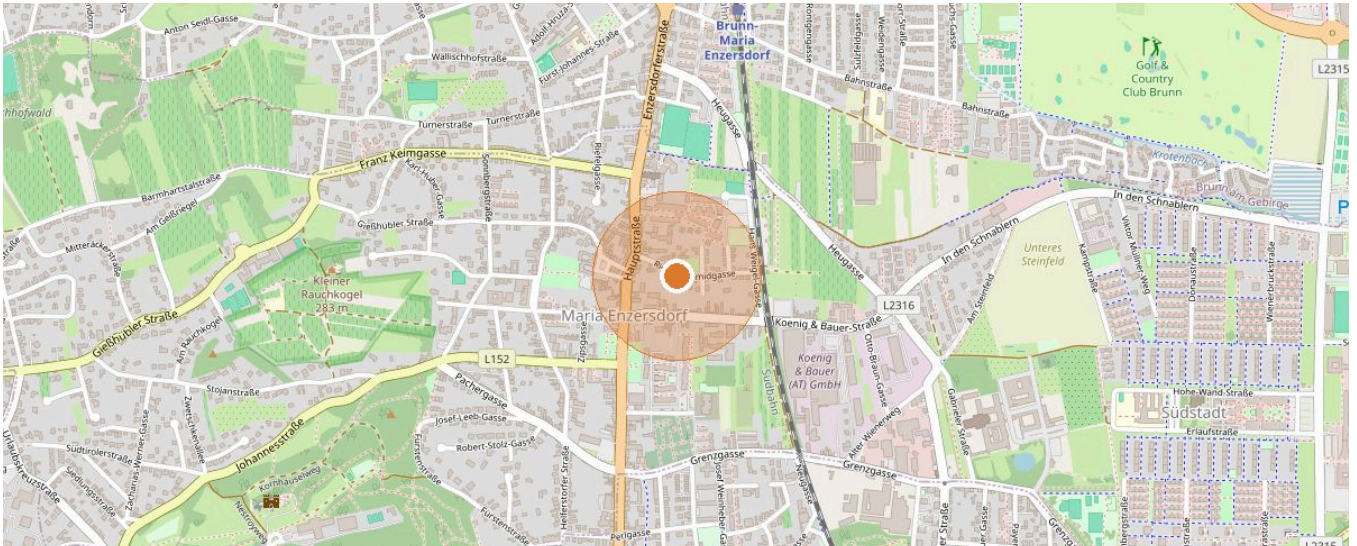
— Storeroom	— Cable/Satellite TV	— Partly furnished
— Panoramic View	— Basement	— Fully developed

FURTHER DETAILS

Heating Type	District heating, District heating
Floor	1
District	Mödling
Location Quality	Maria Enzersdorf
Monthly Service Charges	364,37 €
Operational Service Charges excl. VAT	364,37 €
Monthly Costs excl. VAT	364,37 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Living Area	102 m²
Total Area	106 m²
Balconies	1

Balcony Space	4,5 m²
Number of Car Spaces	1
Flooring	Parquet
Bath Features	Shower, Window, Urinal
Kitchen	Complete
Window Type	Plastic
Washing Machine Connection	Yes
Separate WC	1
Condition	As new
Distance to Bus Station	1,5 km

LOCATION & YOUR CONTACT



2344 Maria Enzersdorf · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT

Helmut Schuster

Mobile: +43 676 37 91 738

Email: h.schuster@immo.express



[VIEW ONLINE](#)

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Property ID O2100169974 · As of 14.10.2026

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.