



EXPOSÉ



MARIA ENZERSDORF · APARTAMENTO

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

418.000 €

EN VENTA

102 m²

SUPERFICIE

4

HABITACIONES

1993

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

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

418.000 €

EN VENTA

Superficie	102 m ²
Habitaciones	4
Baños	1
Año de construcción	1993

Tipo de inmueble	Apartamento
Oferta	En venta
Referencia	O2100170056

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

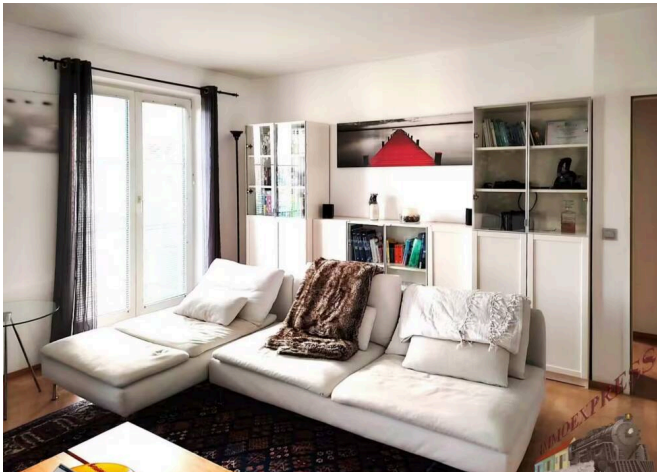
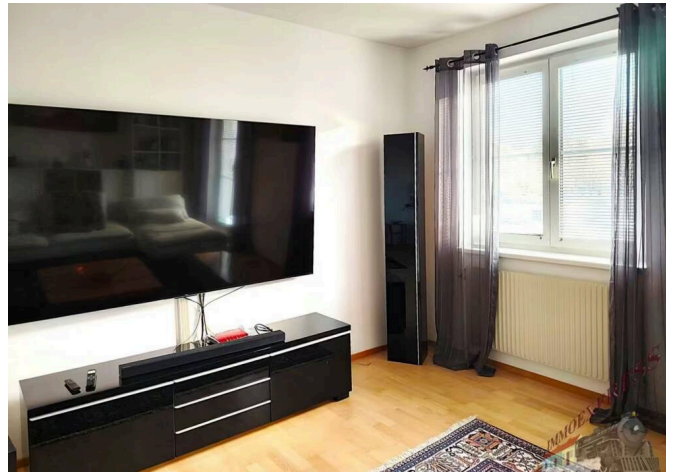
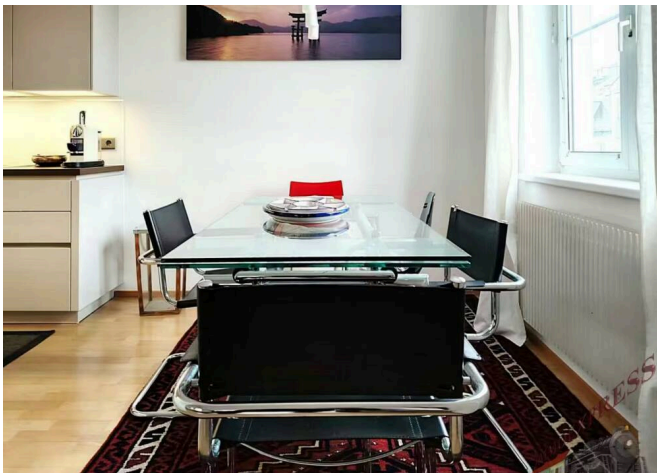
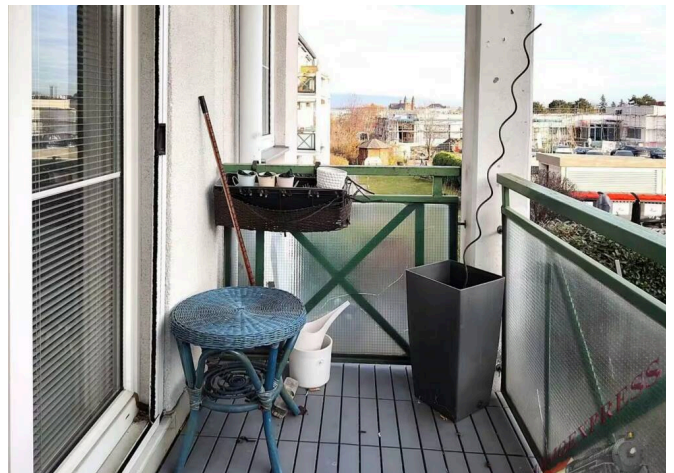
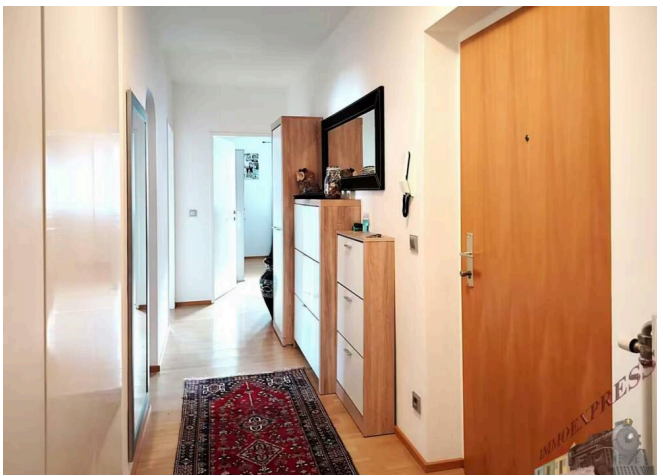
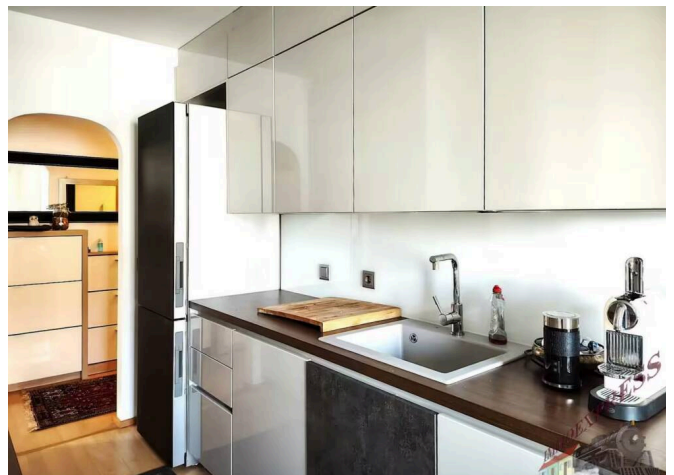
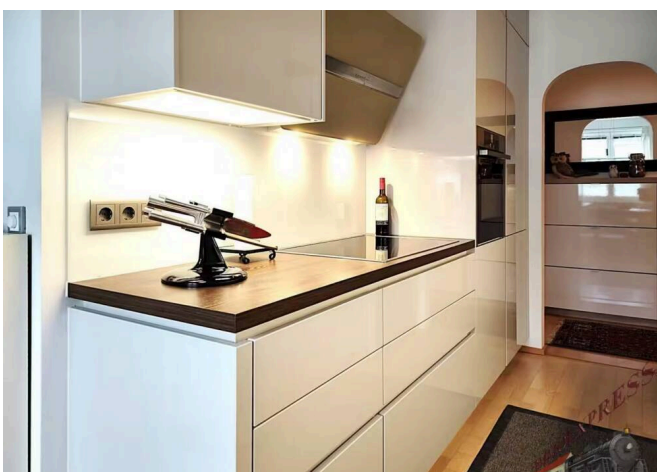
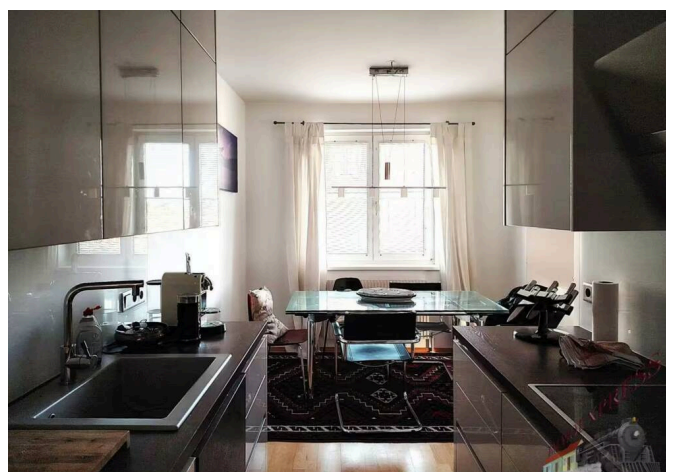
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

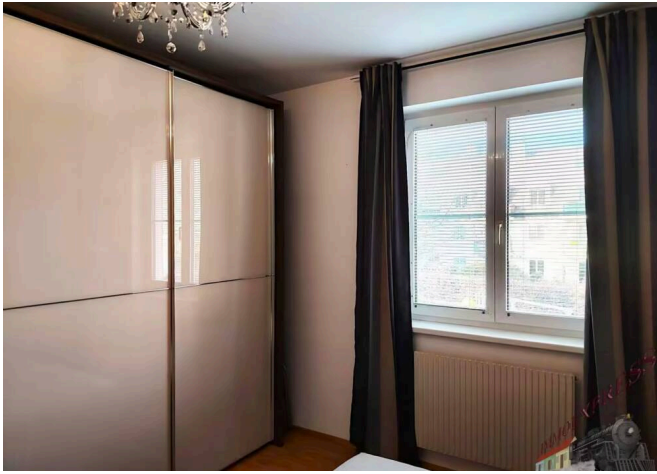
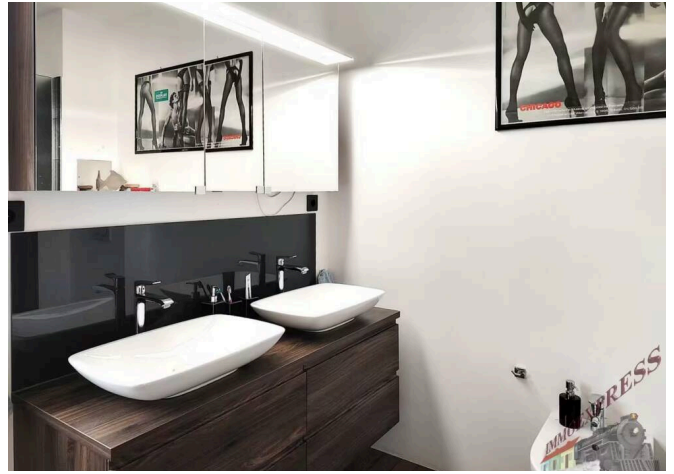
Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

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.

IMPRESIONES





EQUIPAMIENTO

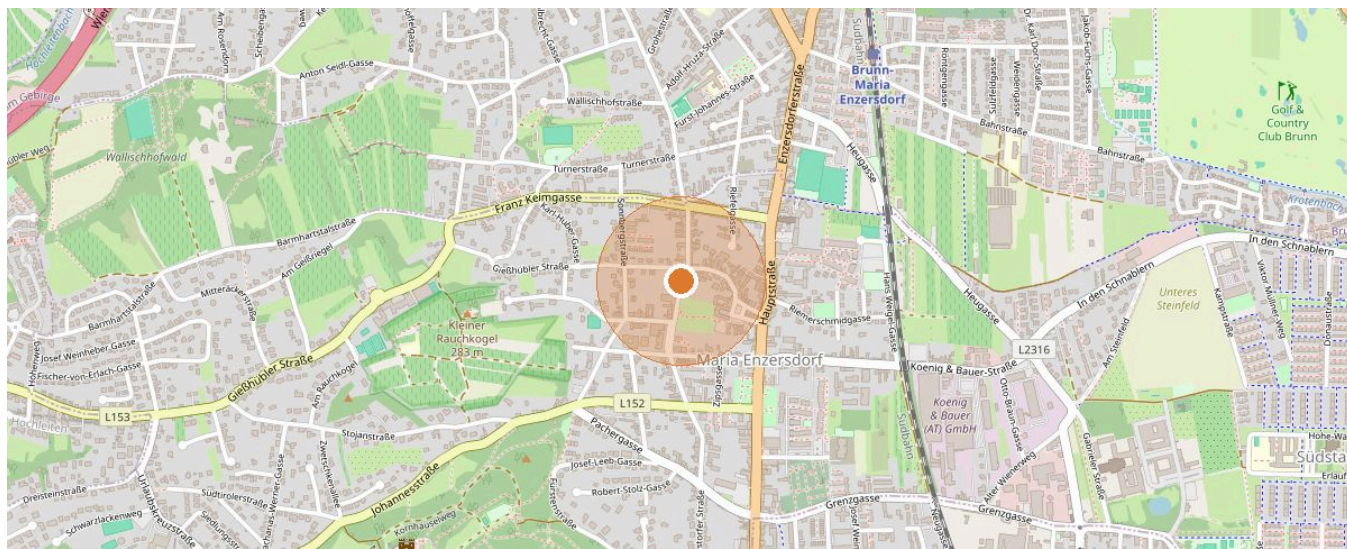
- | | | |
|----------------------|---------------------------------|--------------------------|
| — Trastero | — Televisión por cable/satélite | — Parcialmente amueblado |
| — Vistas panorámicas | — Sótano | — Totalmente urbanizado |

MÁS DETALLES

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Planta	1
Distrito	Mödling
Ubicación	Maria Enzersdorf
Gastos de comunidad mensuales	364,37 €
Gastos de explotación sin IVA	364,37 €
Gastos mensuales sin IVA	364,37 €
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Superficie habitable	102 m²
Superficie total	106 m²
Balcones	1

Superficie del balcón	4,5 m²
Plazas de aparcamiento	1
Fuente de energía de la calefacción	Calefacción urbana
Suelos	Parquet
Equipamiento del baño	Ducha, Ventana, Urinario
Cocina	Completa
Tipo de ventanas	PVC
Toma para lavadora	Sí
Aseo independiente	1
Estado de conservación	Como nuevo
Distancia a la parada de autobús	1,5 km

UBICACIÓN & SU CONTACTO



2344 Maria Enzersdorf · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Helmut Schuster

Móvil: +43 676 37 91 738

Correo: h.schuster@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100170056 · Fecha 30.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.