

**FAMILIENTRAUM | 4-ZIMMER | 2 LOGGIEN | GRÜNBLICK |
| TOP-INFRASTRUKTUR**



01 Haus_Wohnung_Ansicht

Objektnummer: 1609_45508

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	ca. 1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,57 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	18,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 113,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	259.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Peter Balogh

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9







RE/MAX

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung vereint Platz, Ruhe und eine ideale Lage für Familien, die Wohnen und Wohlfühlen verbinden möchten. Im 2. Liftstock eines gepflegten, wärmegeprägten Hauses erwartet Sie ein durchdachter Grundriss auf rund **113 m² Wohnfläche**, ergänzt durch **zwei sonnige Loggien mit Blick ins Grüne** – ideal für entspannte Stunden zu Hause.

Ein Kaminanschluss im Wohnzimmer, moderne mehrfachverglaste Kunststofffenster und ein **helles Ambiente** schaffen ein Zuhause mit viel Komfort. Eine **Einbauküche** ist ebenfalls vorhanden. Die Raumaufteilung ist ideal für Familien: drei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, separate Küche, Bad und WC – alles zentral begehbar.

Einziehen und individuell gestalten: Die Wohnung ist sofort verfügbar. Kleinere Sanierungsarbeiten wie Parkettschliff, Malerarbeiten oder ein eventuelles Badezimmer-Update können nach Wunsch vorgenommen werden.

? Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 112,57 m²
- Loggien: 2 sonnige Loggien mit ca. 11,16 m² Gesamtfläche
- Zimmer: 4
- Etage: 2. Liftstock
- Baujahr: ca. 1970
- Ausrichtung: Süd und West
- Heizung: Fernwärme
- Keller: großzügiger Lagerraum mit ca. 18 m²
- Einbauküche inklusive
- Kaminanschluss vorhanden
- Zustand: sofort beziehbar, lediglich Ausmalen empfohlen – Sanierungsbedarf je nach Anspruch

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in **ruhiger und grüner Lage in der Erlaufstraße** – mit ausgezeichneter Infrastruktur für Familien:

- **Schule und Kindergarten** in wenigen Minuten fußläufig erreichbar
- **Waldstück & Freizeitpark** direkt in der Nähe – perfekte Naherholung

• **Einkaufsmöglichkeiten** in unmittelbarer Umgebung sowie die beliebte **Shopping City Süd (SCS)**

• **Öffis:**

? Badner Bahn (Haltestelle Maria Enzersdorf Südstadt)

? Busverbindungen

? Bahnhof Mödling ebenfalls gut erreichbar

Ein weiteres Highlight: Der **gepflegte Gemeinschaftsgarten** lädt zum Entspannen und Spielen ein – ideal für Familien mit Kindern.

Rechtlicher Hinweis:

Diese Immobilie wird im Rahmen eines **offenen digitalen Angebotsverfahrens (DAVE)** verkauft. Der genannte Preis versteht sich als Startpreis und kann sich nach oben verändern. Weitere Informationen zum Ablauf unter: www.remax.at/dave

So funktioniert DAVE:

1. Besichtigung der Immobilie mit einem RE/MAX-Experten.
2. Persönliches Beratungsgespräch mit allen relevanten Informationen.
3. Einladung zur Teilnahme am digitalen Angebotsverfahren per E-Mail / SMS.
4. Bequeme und stressfreie Online-Abgabe des Kaufangebots.

<https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

Wir weisen auf die Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 MaklerG hin. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Käuferprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. anfällt.
