

## 2 Zimmerwohnung mit Loggia und Lift



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Image00001

**Objektnummer: 141/82498**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Wohnfläche:</b>	48,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	1.125,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	857,37 €
<b>Kaltmiete</b>	1.125,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689  
H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

**MARIA ENZERSDORF**  
LIECHTENSTEINSTRASSE

März 2015

**WOHNUNG 08**

2-ZIMMER-WHG / 48,21m<sup>2</sup> / 1.OG

LOGGIA	5,00 m <sup>2</sup>
VORRAUM	5,23 m <sup>2</sup>
BAD	7,13 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,67 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	18,02 m <sup>2</sup>
ZIMMER inkl. SCHRANKRAUM	12,78 m <sup>2</sup>
FLUR	1,23 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNNUTZFLÄCHE	48,21 m <sup>2</sup>

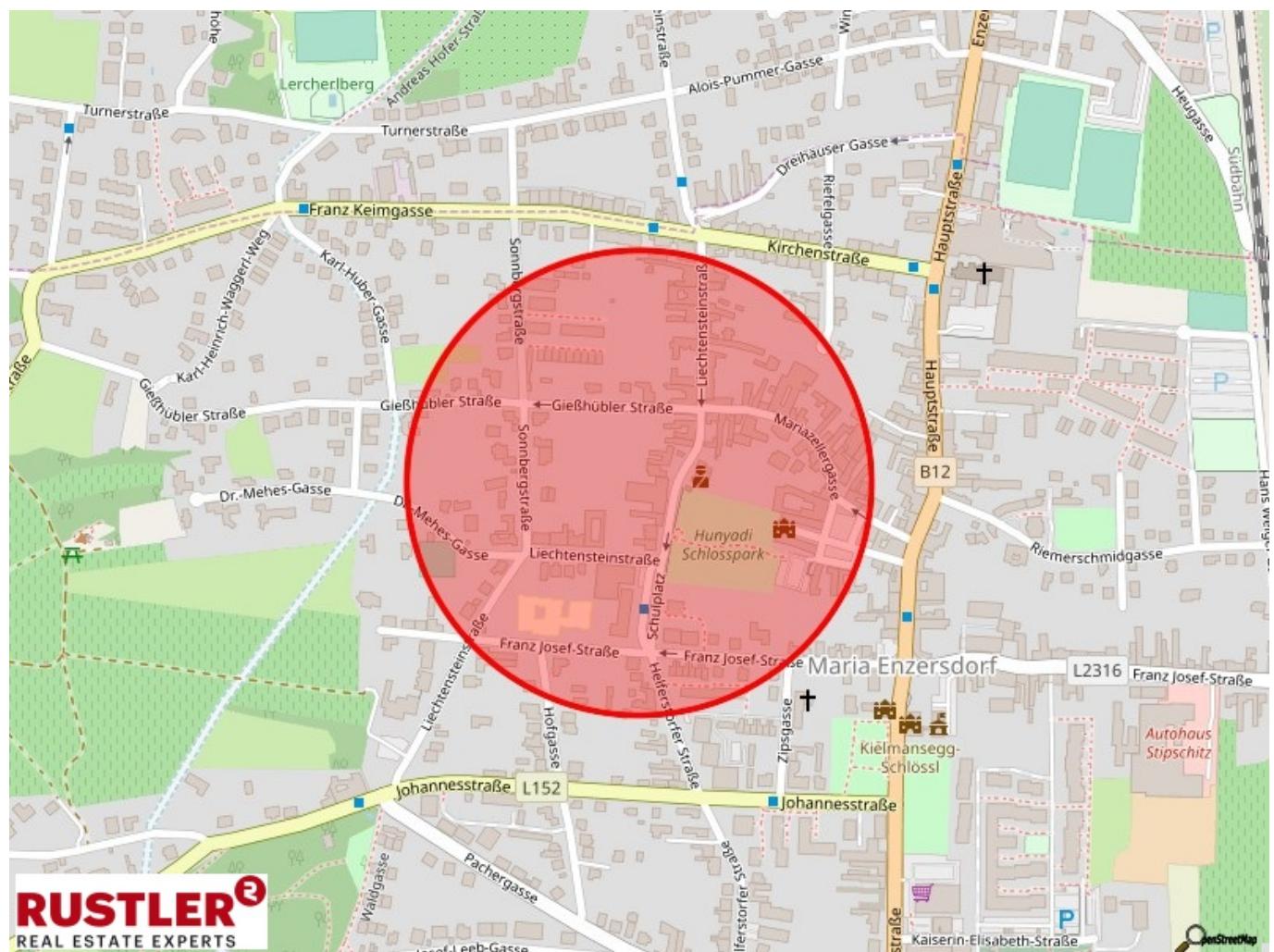


**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

10m

Flächenänderungen und technische Änderungen sind Vorbehalten.

Maßstab 1:100



## Objektbeschreibung

Im Herzen von Maria Enzersdorf befindet sich ein moderner und exklusiver Neubau BJ 2015. Die komplette Niedrigenergie - Wohnhausanlage ist hochwertigst ausgestattet und verfügt über einen Lift, Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz und Relaxzone. Alle Wohnungen verfügen über schöne Echtholzparkettböden in den Wohnräumen, Fußbodenheizung, Elektrischem Sonnenschutz, barrierefreie Duschen, TV Anschlüsse in allen Räumen, moderne Maßküchen, Wasseranschluss am Balkon, uvm. Die aktuell angebotene Wohnung hat ca. 48,21m<sup>2</sup> WF und 5m<sup>2</sup> Loggia und liegt im 1. Liftstock. Die Raumaufteilung ist wie folgt: -) zentraler Vorraum -) Abstellraum mit WM-Anschluss -) Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf die Loggia -) 1 Schlafzimmer mit Schrankraum -) Bad mit Dusche, Wanne und Waschtisch -) separate Toilette mit Handwaschbecken Selbstverständlich steht Ihnen auch ein Kellerabteil zur Verfügung. Bei den Fotos handelt es sich um Symbolbilder. Miete: € 857,37 zzgl. 10% Ust BK: € 165,36 zzgl. 10% Ust einmalige Bearbeitungsgebühr: € 155,- inkl. Ust. Monatliche Gesamtbelastung: € 1.125,- (inkl. UST und BK) Es kann ein Tiefgaragenstellplatz für 95 € inkl. USt. angemietet werden. Lage: Zwischen Hunyadi Schloß und Liechtenstein befindet sich die beliebteste Wohngegend von Ma. Enzersdorf. Und genau dort, befindet sich auch die Wohnhausanlage. Kindergarten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Aufgrund der tollen Busverbindung kann man aber auch problemlos nach Mödling fahren. Nahversorger Billa, Bäcker, Penny Markt, Bipa sind nur wenige Minuten entfernt.