Exklusive 2-Zimmer-Neubauwohnung mit sonnigem Balkon inkl. Grünblick - ERSTBEZUG im Projekt "The Vineyard"!

Objektnummer: 25805

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	47,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,64 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.195,00 €
Kaltmiete (netto)	976,29 €
Kaltmiete	1.086,36 €
Betriebskosten:	88,17 €
USt.:	108,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

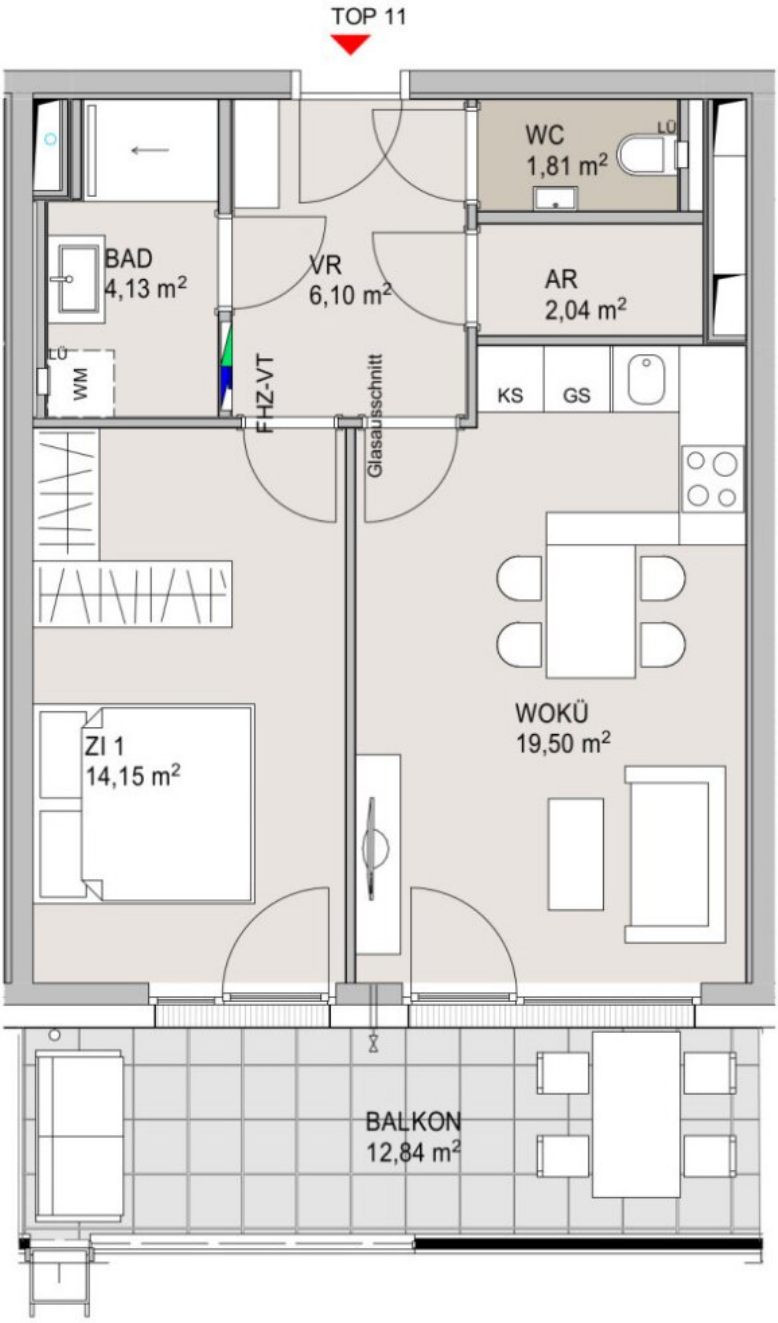
SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

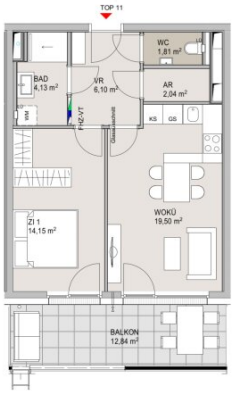


SULEK
IMMOBILIEN

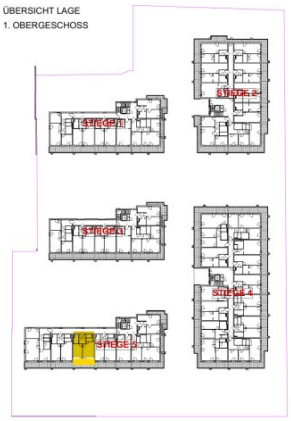
MAREN

Franz Josef-Straße 17 - 19
2344 Maria Enzersdorf

TOP 11	Stiege 5
Wohnräume	47,73 m²
Balkon	12,84 m²
Keller	8,64 m²



ÜBERSICHT LAGE
1. OBERGESCHOSS



DIE ANGEGEBENEN QUADRATMETERWERTE SIND CIRCA MAßE.
MASTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.

Symbolfoto

GENERALPLANER:

abgehängte Decke

Datum: 17.02.2022

0 1 2 3 4 5m

N

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.
DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGTE SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.

SULEK IMMOBILIEN

RIEDERGARTEN IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Bitte um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung **(bitte Herrn Renner auswählen!)**

Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin interessieren, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- **Bezugsdatum: Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?**
- **Haushaltsgröße: Wie viele Personen möchten einziehen?**
- **Haushaltsnettoeinkommen: Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind mind. 50% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)**

Herzlichen Dank!

****

Wohnung.

Zur befristeten Vermietung gelangt eine gut geschnittene, schöne 2 Zimmer Neubauwohnung in nachgefragter Lage in Maria Enzersdorf in der Franz Josef-Straße.

Das Objekt ist situiert im 1. Liftobergeschoss und umfasst eine Wohnnutzfläche von ca. 48 m², die sich wie folgt aufteilt:

- ein Vorraum mit Platz für eine Garderobe,
- ein Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinen-Anschluss,
- ein getrenntes WC mit Handwaschbecken,
- ein Abstellraum mit rd. 2m²,
- eine geräumige Wohnküche inkl. hochwertiger Küche (Miele-Geräte),
- ein Schlafzimmer mit rd. 14m²,
- ein rd. 13m² großer, südseitig ausgerichteter Balkon.

Der sonnige Balkon ist über beide Wohnräume begehbar. Die Fenster sind mit elektrischen Raff-Stores versehen. Geheizt wird mittels Fußbodenheizung (Fernwärme).

Ein großes Kellerabteil (rd. 9m²) mit Steckdose rundet das Angebot perfekt ab. Ein Stellplatz kann um €90,00 Brutto pro Monat zusätzlich angemietet werden.

Sonstiges.

Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird eine Bürgschaftsübernahme mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

Lage/Infrastruktur.

Die Liegenschaft in der **Franz-Josef-Straße** bietet eine unvergleichliche Kombination aus ruhigem Wohnen am Grüngürtel und hervorragender Anbindung an die Infrastruktur und die Wiener Stadtgrenze. Hier genießen Sie die idyllische Atmosphäre des Weinanbaugebiets direkt vor Ihrer Haustür, ohne auf die Vorzüge des städtischen Lebens verzichten zu müssen.

Infrastruktur und Nahversorgung:

- **Supermärkte:** Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Penny (550m), Billa (600m) sind in **wenigen Gehminuten** erreichbar. Die **Südstadt** mit ihren Geschäften und Dienstleistern ist nur **1,2 km entfernt** und schnell erreichbar.
- **Restaurants & Cafés:** In der direkten Umgebung finden Sie eine gute Auswahl an Restaurants und Heurigen, darunter das beliebte **Ristorante Arbace** (Franz Josef-Straße 49) und das **3eck cafe-restaurant** (Kirchenstraße 27), beide in **weniger als 500 m** Entfernung.
- **Medizinische Versorgung:** Apotheken (600m) und Ärzte sind in Maria Enzersdorf gut vertreten und ebenfalls in **kurzer Distanz** erreichbar.

Verkehrsanbindung:

- **Bahnhof:** Der nächste Bahnhof (Brunn - Maria Enzersdorf) ist **weniger als 1 km** entfernt. Von dort haben Sie eine schnelle Anbindung an Wien.
- **Autobahnanschluss:** Die Anbindung an die Autobahn ist ideal, der nächste Anschluss liegt in **etwa 2,1 km** Entfernung, was eine zügige Erreichbarkeit des Wiener Stadtzentrums und der Umgebung gewährleistet.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Bushaltestellen (259, 262, 206, 261) die Sie bequem mit den umliegenden Gemeinden und dem Bahnnetz verbinden, befinden sich in **unmittelbarer Nähe**.

Freizeit und Erholung:

- **Weinberge und Natur:** Die Lage direkt im Weinanbaugebiet lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Genießen Sie die Ruhe und die malerische Landschaft.
- **Sehenswürdigkeiten:**
    - Die imposante **Burg Liechtenstein** (Am Hausberg) ist ein historisches Highlight und nur **wenige Autominuten** entfernt.

    - Weitere lokale Sehenswürdigkeiten wie das **Amphitheater** am Kalenderberg oder das **Missionshaus St. Gabriel** sind ebenfalls leicht erreichbar und laden zur Erkundung ein.
- **Sport- und Freizeitmöglichkeiten:** Maria Enzersdorf bietet diverse Sportanlagen und Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

Diese Adresse bietet eine ideale Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Nähe. Erleben Sie die hohe Lebensqualität in einer der begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien!

****

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.
****

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

****

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap