

## 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Süd-Balkon und KFZ-Stellplatz



1

**Objektnummer: O2100167511**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	106,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	364,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

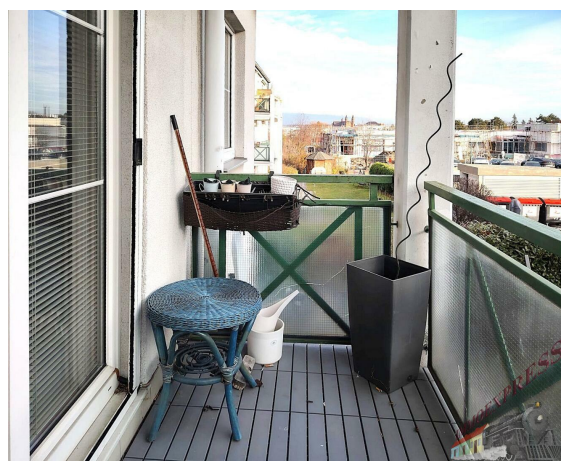
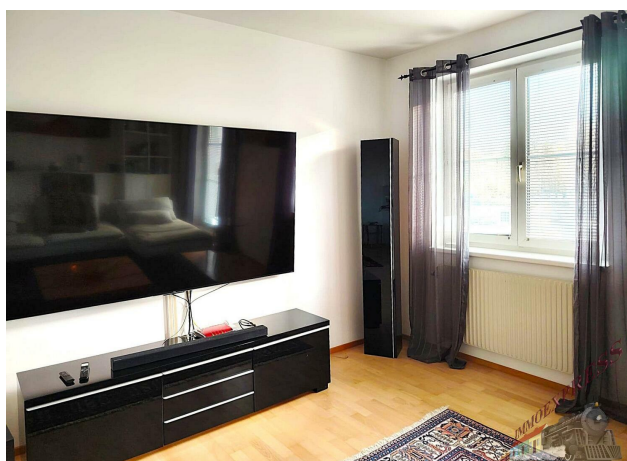
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

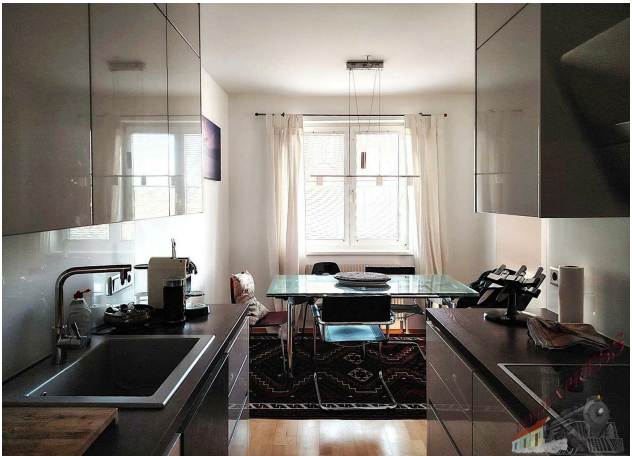


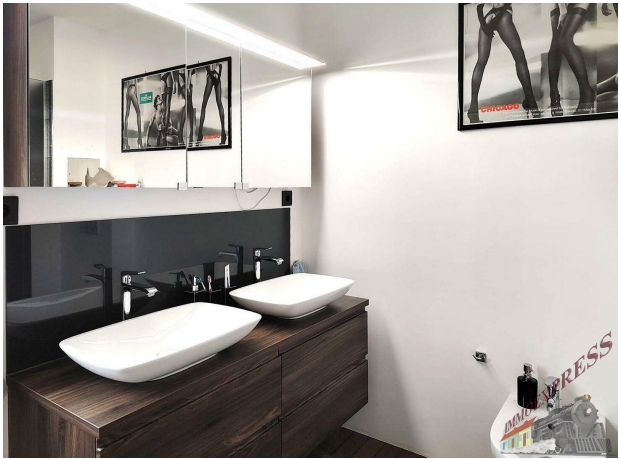
**Helmut Schuster**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine bezugsfertige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem ca. 4,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)
- 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 m<sup>2</sup>) sowie die Mitbenutzung einer Waschküche und eines Fahrradabstellraums.

### Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 14 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Essbereich & Küche: ca. 38 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer: ca. 14 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: ca. 15 m<sup>2</sup>
- Arbeits-/Kinderzimmer: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, WC & Waschmaschinenanschluss: ca. 7,5 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,6 m<sup>2</sup>

### 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.