

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



1

Objektnummer: O2100167511

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

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

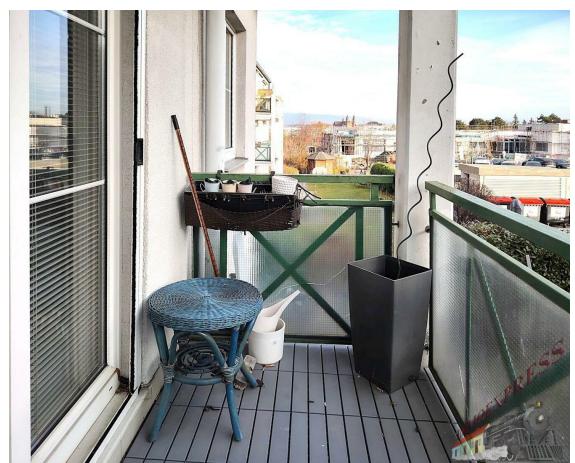
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



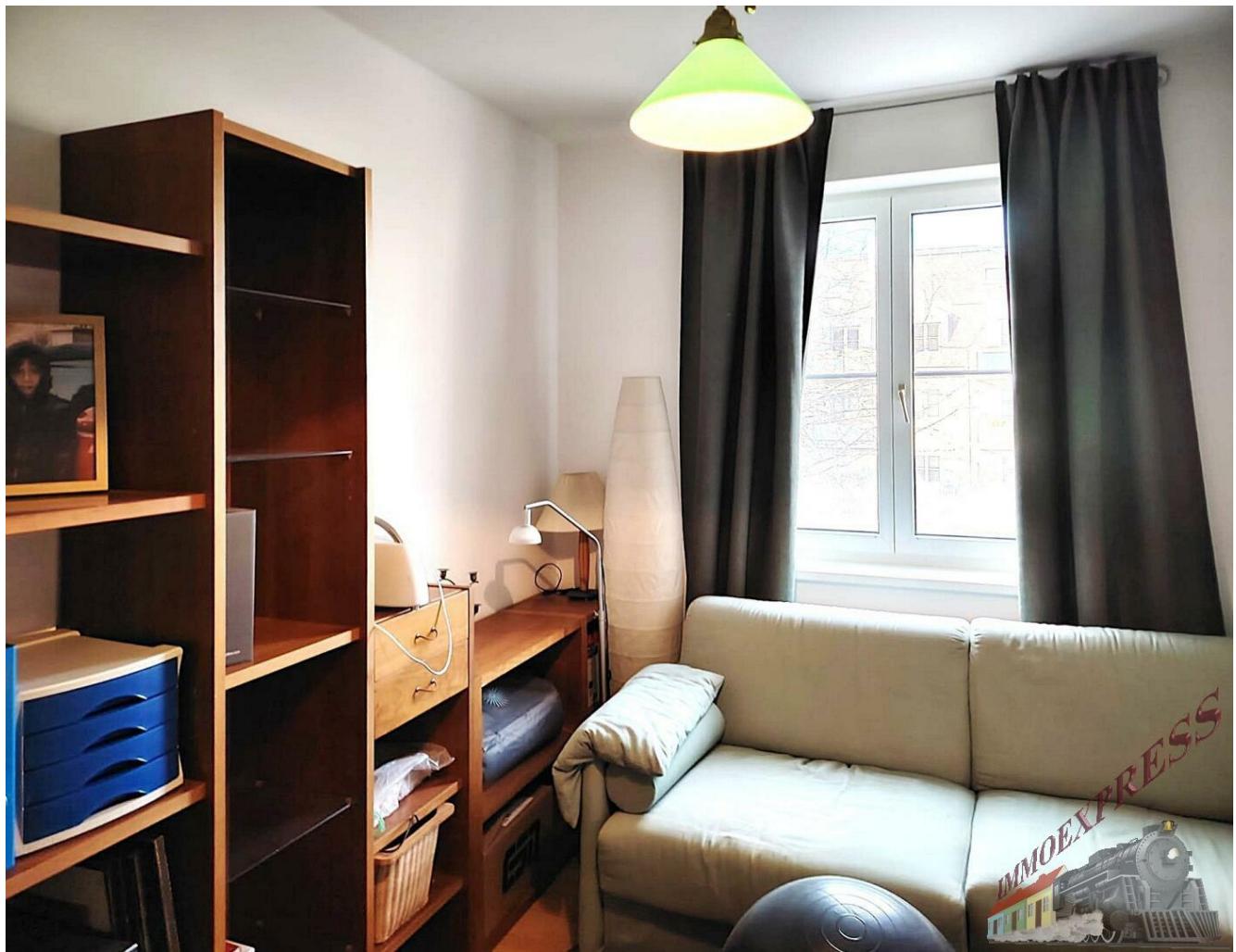
Helmut Schuster

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine bezugsfertige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 102 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.