

## **Sonnige 3 Zimmerwohnung in der Südstadt | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25323**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlaufstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1962
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m²
Nutzfläche:	88,50 m²
Gesamtfläche:	92,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,35 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,82
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltmiete (netto)	885,12 €
Kaltmiete	1.090,91 €
Betriebskosten:	180,68 €
USt.:	109,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





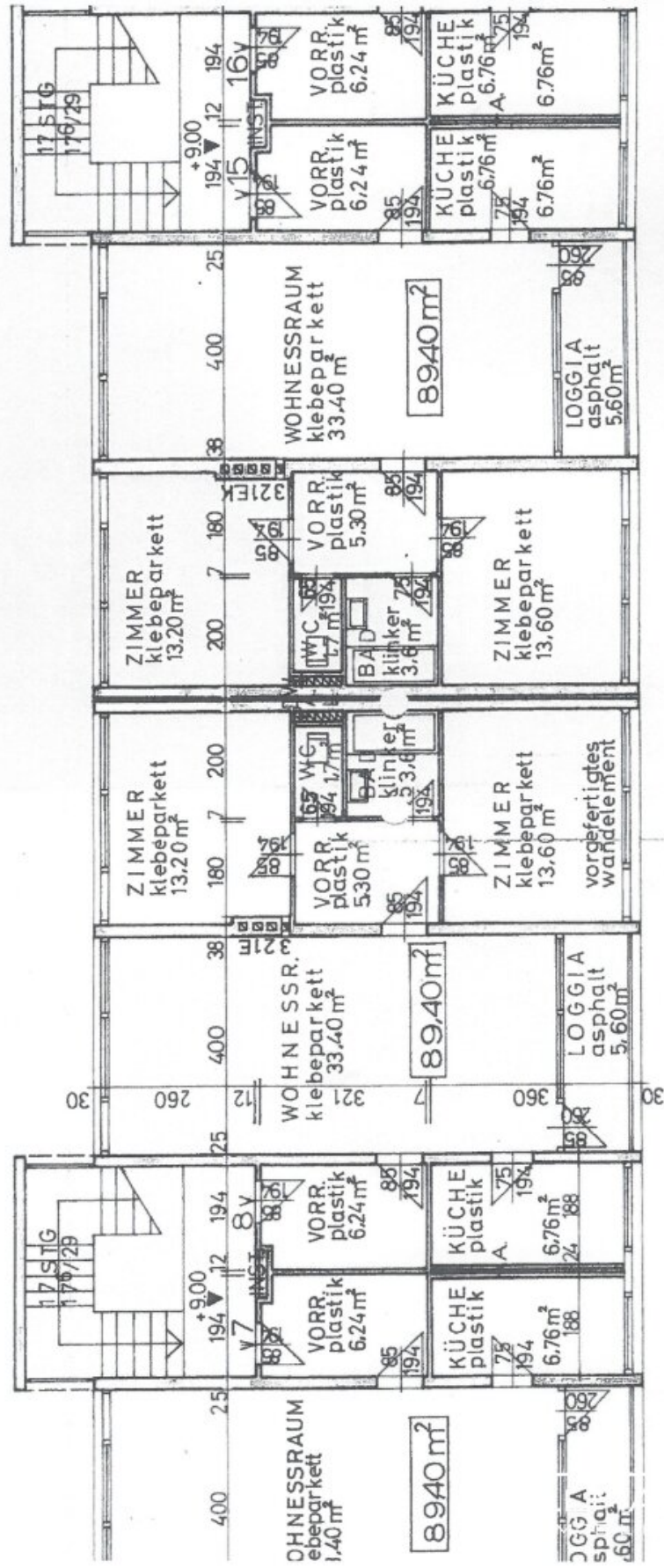
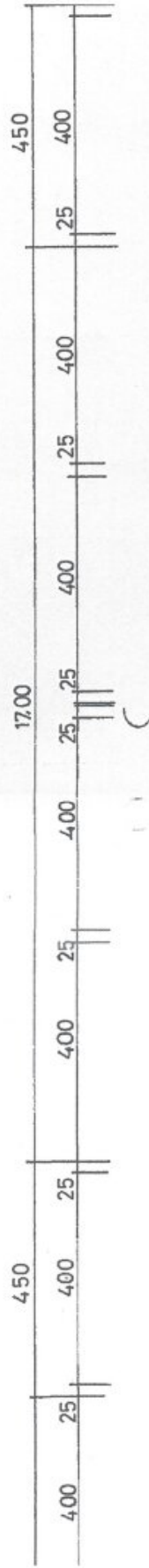












## Objektbeschreibung

### Exposé – Sonnige Familienwohnung in bester Grünruhelage der Südstadt

Diese **sonnendurchflutete Wohnung** befindet sich im Herzen der Südstadt und überzeugt durch ihre **absolut ruhige Grünlage**. Die Wohnanlage bietet großzügige Freiflächen, viel Platz und eine parkähnliche Umgebung – **ideal für Familien**, die ein sicheres und grünes Umfeld schätzen.

Auf rund **89 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie eine **durchdachte Raumaufteilung** mit ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten (siehe Grundriss). Ein besonderes Highlight ist die **großzügige, verglaste Loggia**, die den Wohnraum erweitert und ein wunderbares Wohlfühlambiente schafft – ob als gemütlicher Rückzugsort, Frühstücksplatz oder zusätzlicher Spielbereich.

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und ist sofort bezugsfertig. Das Wohnhaus selbst wurde generalsaniert und verfügt über ein **neuwertiges Dach, moderne Vollwärmesisolierung sowie neue Fenster**, was für zeitgemäßen Wohnkomfort und geringere Energiekosten sorgt.

**Ein Akonto in der Höhe von zusätzlich € 150,00 werden monatlich für Warmwasser und Heizung vorgeschrieben!**

**Die Wohnung ist ab 1. Februar 2026 verfügbar.**

#### Highlights auf einen Blick

- Sonnige Wohnung in absoluter Grünruhelage
- Familienfreundliche Anlage mit großzügigen Grünflächen
- Durchdachte Raumaufteilung auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Große, verglaste Loggia als zusätzlicher Wohlfühlbereich
- Gepflegter Zustand
- Generalsaniertes Haus (Dach, Fassade/Vollwärmeschutz, Fenster)
- **Bezug ab 1.2.2026**

## Interesse geweckt?

Wir freuen uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen daraufhin sämtliche Unterlagen und weitere Informationen zur Wohnung zu.

---

### WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

### Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <250m



Schule <250m  
Höhere Schule <2.750m  
Universität <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap