

## **lichtdurchflutete 2-3 Zimmerwohnung mit Weitblick nahe Burg Liechtenstein**



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

98384830-736f-4369-b

**Objektnummer: 141/81265**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Wohnfläche:</b>	68,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	248.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dukes**

Rustler Immobilientreuhand

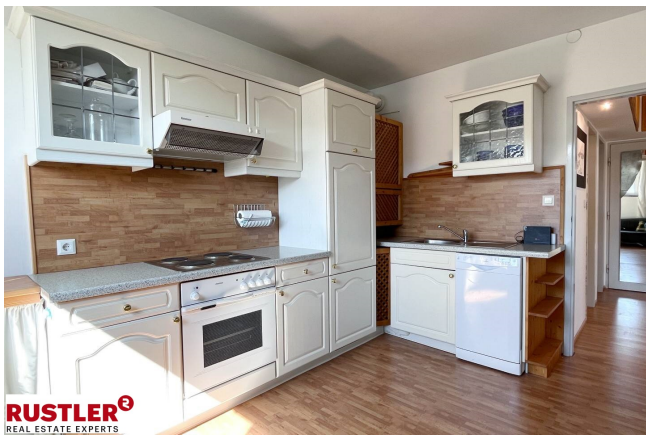
T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

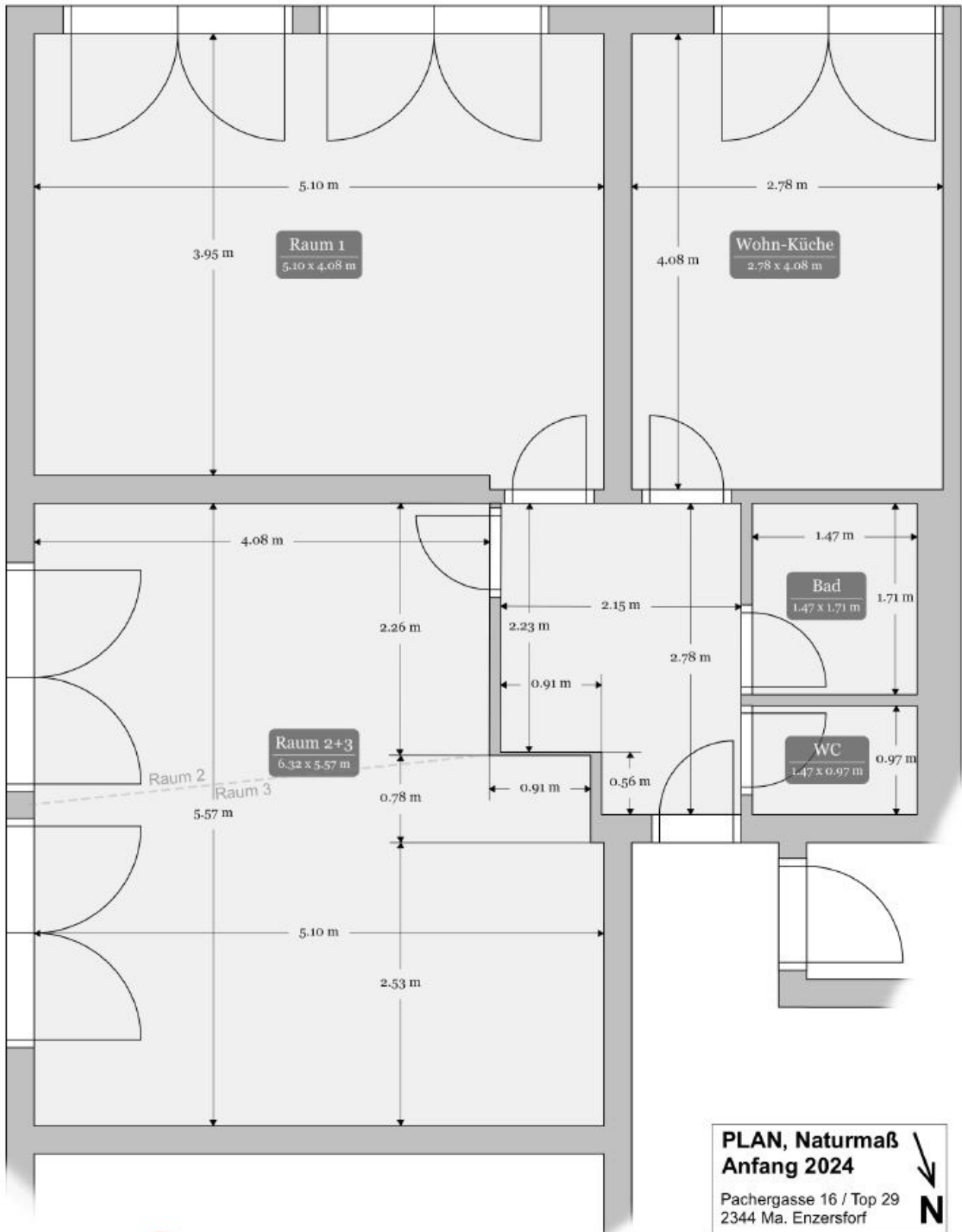
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



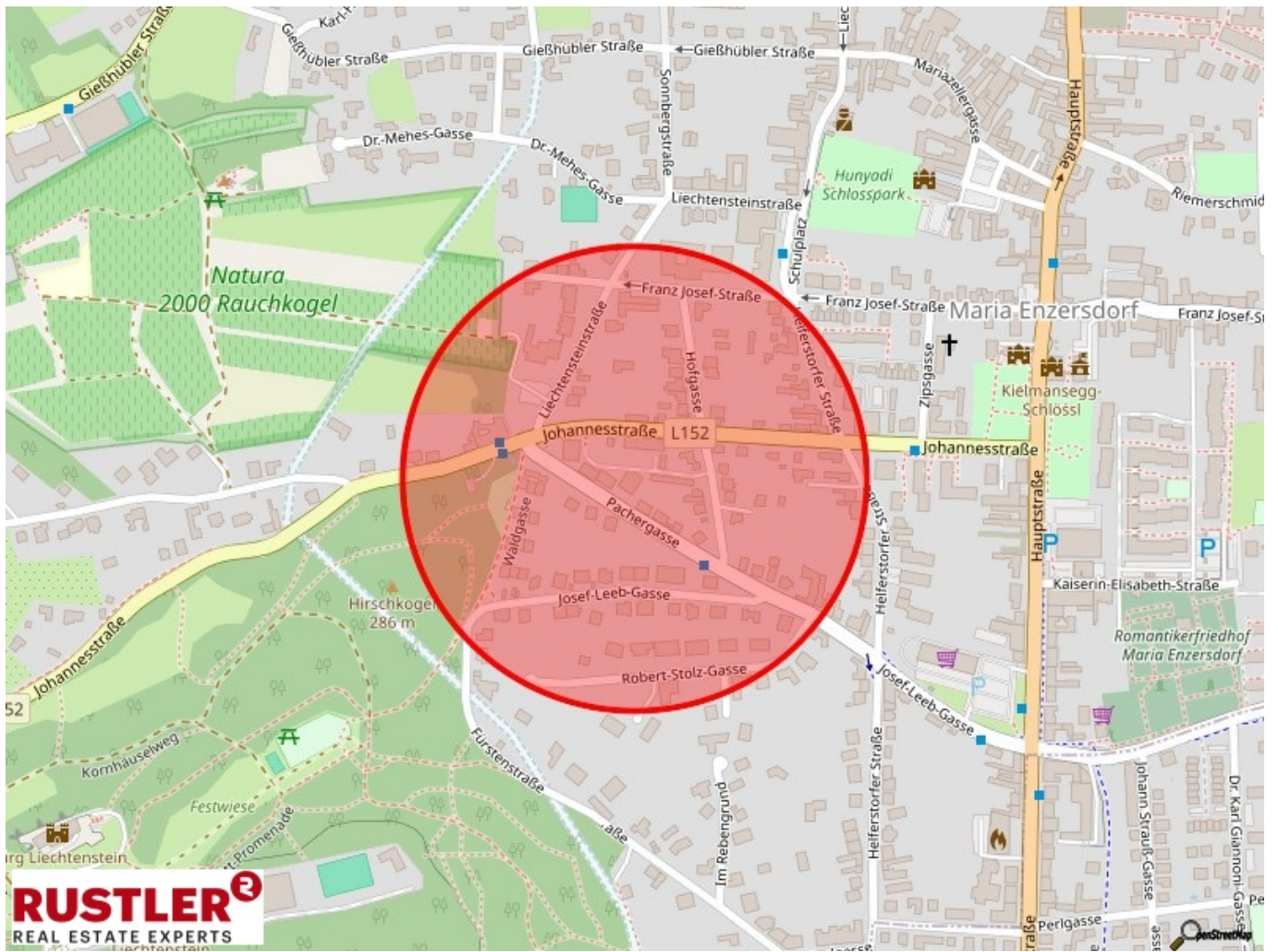
**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



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







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

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 7. Liftstock eines Mehrparteienhauses. Der helle, offene Grundriss verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 68m<sup>2</sup> und befindet sich in einer beliebten, ruhigen Lage in Maria Enzersdorf, unweit der Burg Liechtenstein. Derzeit als 2-Zimmer-Wohnung konzipiert, lässt sich diese Immobilie mit geringem Aufwand in eine 3-Zimmer-Wohnung erweitern. Die Wohnung bietet eine südwestliche Ausrichtung und beeindruckt mit einem herrlichen Weitblick ins Grüne. Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt: - zentraler Vorraum - ca. 34m<sup>2</sup> Wohnraum mit ca. 2m<sup>2</sup> Schrankraum - ca. 20,80m<sup>2</sup> helles Schlafzimmer - separate Küche mit Einbaugeräten - Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss - separates WC Ausstattung und Highlights: - Außen- und Innenrollos - Lift - Kellerabteil - Waschküche - Fahrradraum - Müllrutsche Parkplätze sind rund um die Anlage ausreichend vorhanden. ( Garagen werden immer wieder frei in der Anlage) Lage und Infrastruktur: Die Wohnung überzeugt durch die hervorragende Lage und gute Infrastruktur . Sie ist zentraler Ausgangspunkt für viele Sport- und Freizeitaktivitäten wie beispielsweise die Burg Liechtenstein - toller Kinderspielplatz, das Hunyadi-Schloss oder die Ruine am Rauchkogel. Supermärkte, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.