

## **Gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung in Maria Enzersdorf**



**Objektnummer: 199396841**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,62 €
<b>USt.:</b>	17,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge





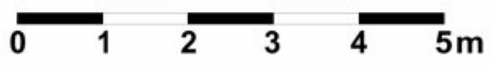
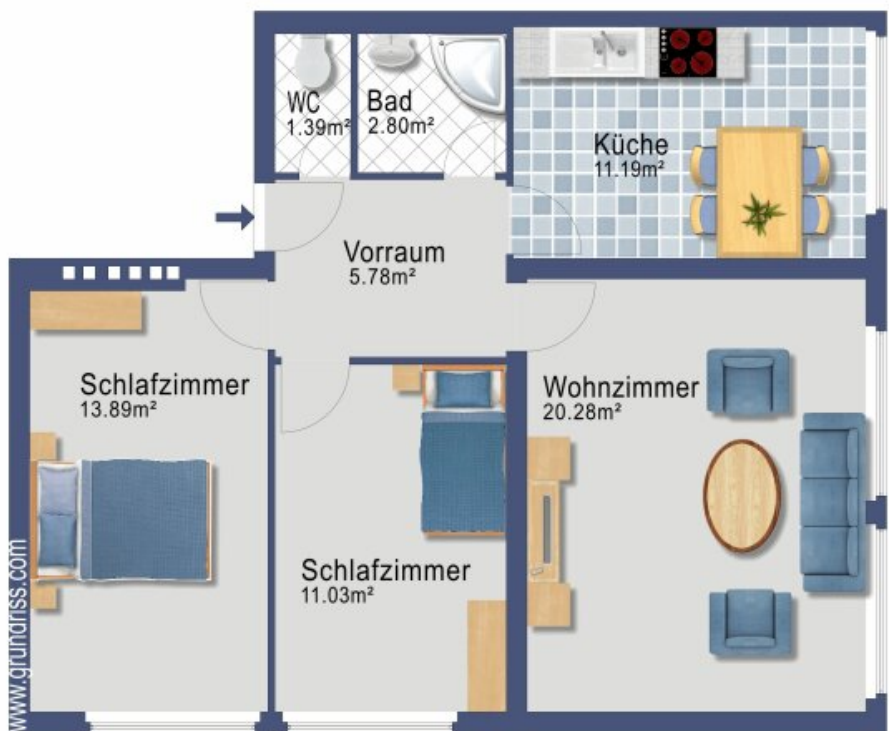


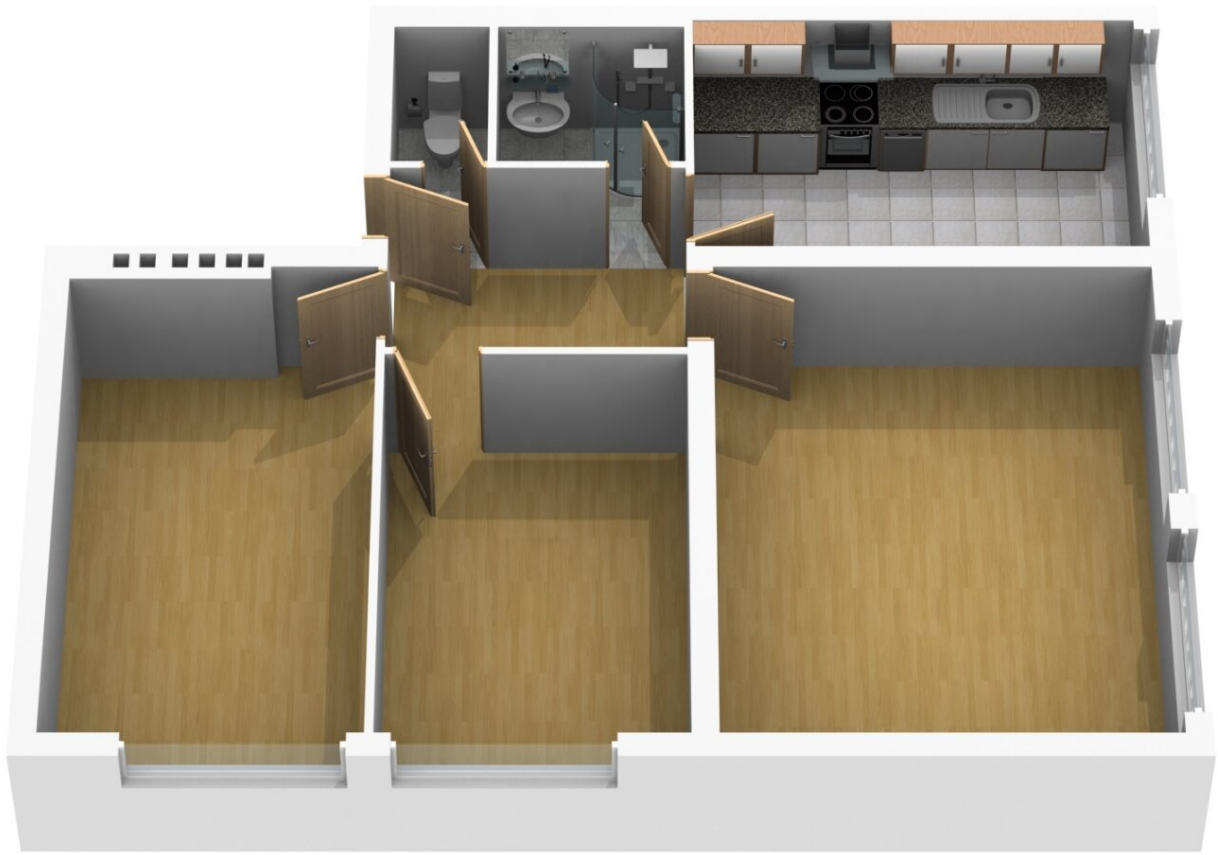












## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine liebevoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 66,36 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von Maria Enzersdorf.**

Die süd-westseitig ausgerichtete Wohnung befindet sich im 1.OG mit Lift, eines gepflegten, im Jahre 1966 erbauten Wohnhauses.

Die Wohnung wurde im Jahr 2010 umfassend saniert und liebevoll eingerichtet. Sämtliche Leitungen und die Elektrik wurden ebenfalls komplett erneuert. Der Grundriss gliedert sich in einen zentralen Vorraum, eine geräumige Küche, ein separates WC, ein Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, ein geräumiges Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer. Alle Räume sind vom Vorraum zentral begehbar.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer soeben neu installierten, in der Küche befindlichen Kombi-Gastherme in Kombination mit Radiatoren.

Die Böden der Zimmer wurden mit Laminat ausgestattet, der Vorraum, die Küche, das Badezimmer und das WC wurden modern verflies. Die Küche wurde außerdem mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet reichlich Arbeitsfläche und Stauraum. Sämtliche Fenster der Wohnung wurden im Jahr 1997 getauscht und sind mit außenliegenden Rollläden ausgestattet. Die wetterseitigen Fassaden wurden in der Vergangenheit ebenfalls bereits gedämmt und im Jahr 2020 die allgemeine Elektrik im Haus saniert.

Ein geräumiges Kellerabteil rundet dieses Angebot ab und macht diese Wohnung zu Ihrem perfekten, neuen Zuhause!

### **VIRTUELLE BESICHTIGUNG:**

<https://my.matterport.com/show/?m=ncQtb6L3rbQ>

(Bitte Link kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum

- Küche
- WC
- Badezimmer mit Dusche und Waschtisch
- Wohnzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter  
0660 / 379 96 61 zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.real-construct.at](http://www.real-construct.at) für weitere Angebote!

Ihr Team von Real Construct Immobilien

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap