

## 2-Zi-Wohnung in der Südstadt mit Loggia ins Grüne!



**Objektnummer: 310163**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,58
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	320,00 €
<b>Heizkosten:</b>	144,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	21,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Heckl, MBA**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51

2340 Mödling

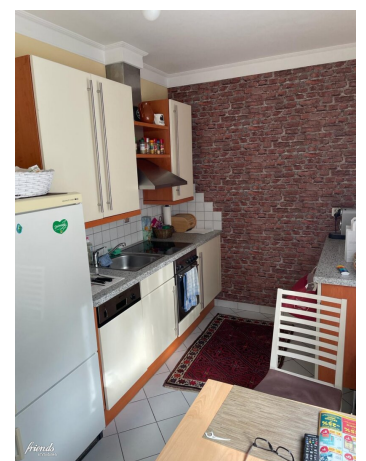
T +43 676 48 22 670

H +43 676 48 22 670

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

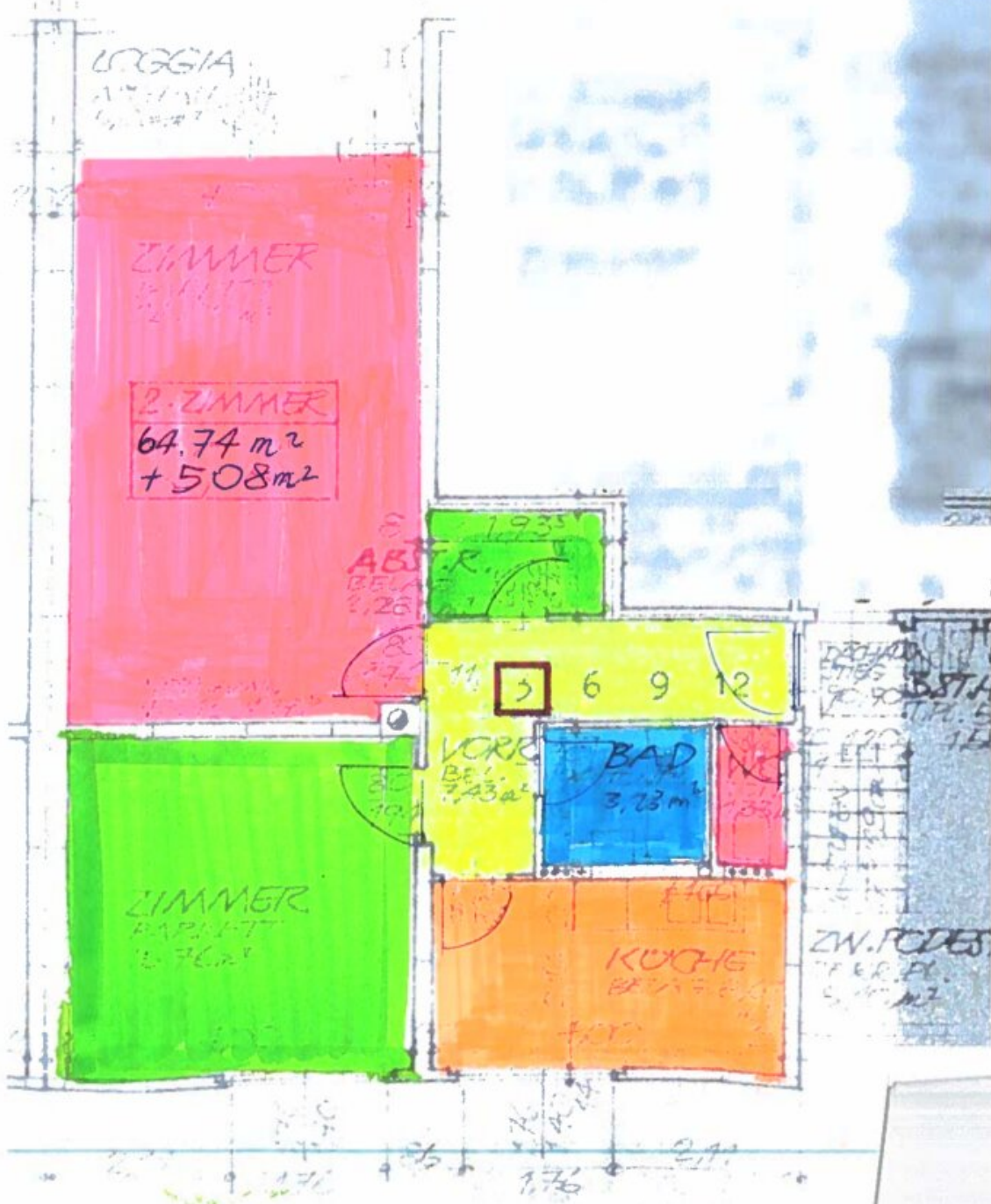


termin zur





DREI SPÄNNER



## Objektbeschreibung

Diese ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre einer Wohnhausanlage der grünen Südstadt.

Auf rund 65m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 5m<sup>2</sup> Loggia befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer mit Loggia und ein Schlafzimmer. Hinzu kommt ein großzügiges zentrales Vorzimmer von dem man aus auch auf die Toilette und das Badezimmer, sowie in Küche gelangt.

Die Wohnung ist gut im Schuss, bedarf aber sicherlich da und dort kleiner oder größerer Renovierungsarbeiten je nach Wunsch und Geldbeutel.

Besonders die Loggia kann man gerade jetzt in den warmen Monaten so richtig genießen. Von hier aus haben sie eine herrliche GrünRuhelage!

Auch ein großes Kellerabteil wird als Zubehör mit der Wohnung mitverkauft.

Die Wohnung würde sich auch ideal für Anleger anbieten, gerne informiere ich Sie über weitere Details hierzu.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie mich unter der Telefonnummer 0676/48 22 670 oder unter [f.heckl@friends-immobilien.at](mailto:f.heckl@friends-immobilien.at)!

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <9.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap