

## **Hofseitig ausgerichtete 3 Zimmerwohnung mit großzügigem Balkon**



Image00023

**Objektnummer: 141/80563**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Wohnfläche:</b>	96,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Gesamtmiete</b>	1.875,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.474,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,89 €
<b>Heizkosten:</b>	50,67 €
<b>USt.:</b>	170,35 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	1,20 €

## Ihr Ansprechpartner



### Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816

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



Mitglied des  
immobilienring.at



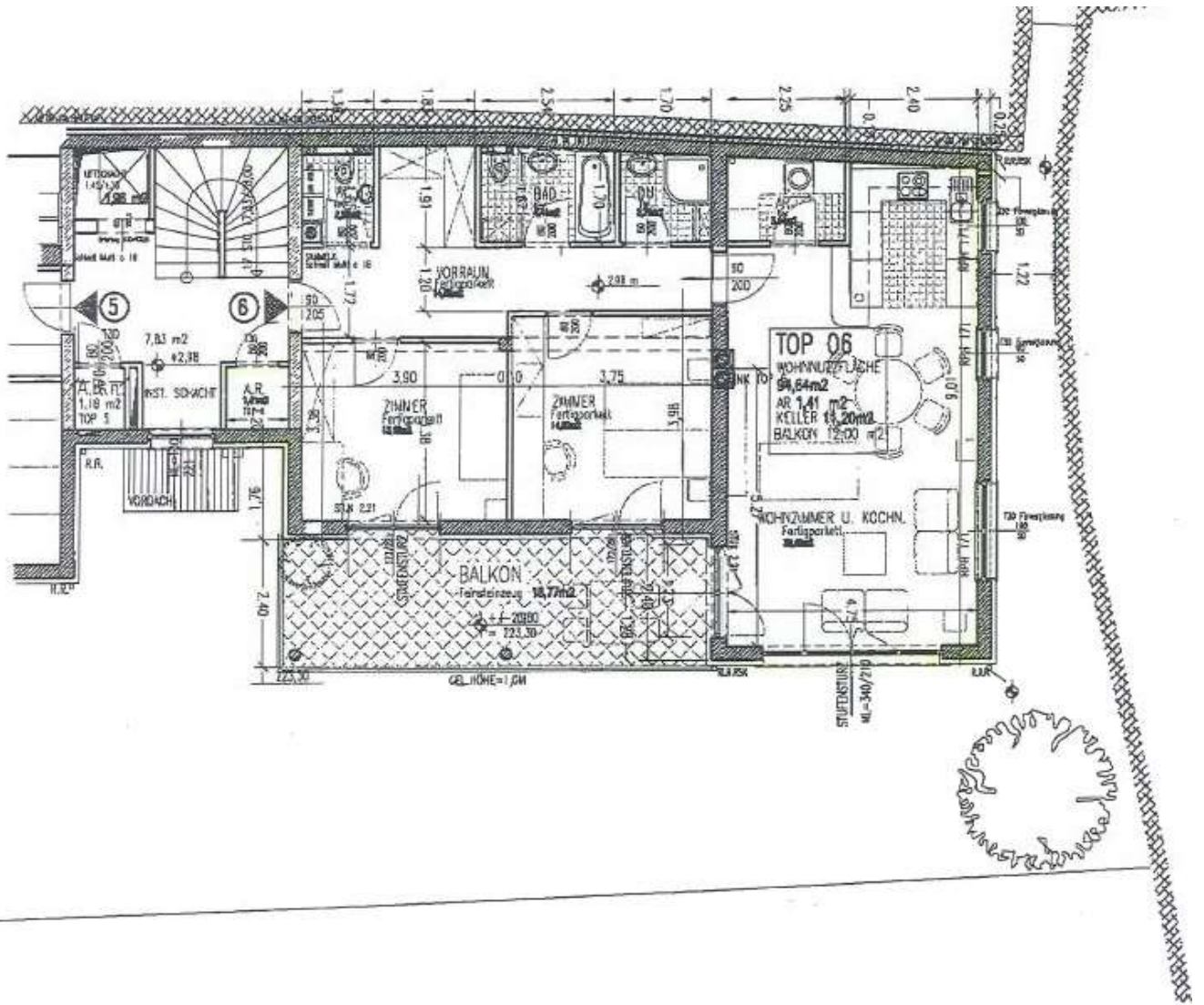


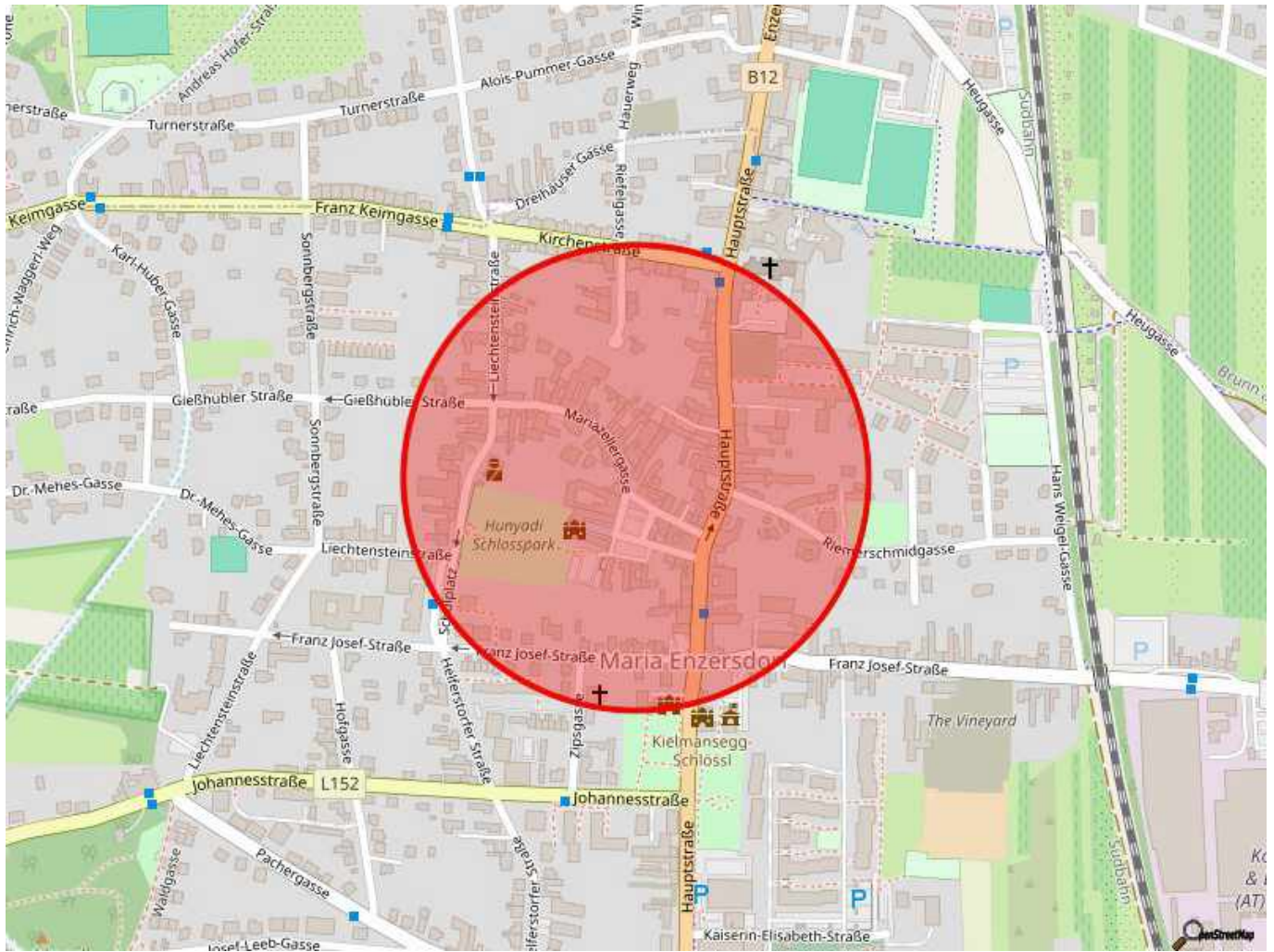


# IMMO-SPOT ON TOP DER CLICK ZUR VIDEO-TOUR!











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige ca. 96m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung im charmanten Altstadt kern von Maria Enzersdorf. Diese Wohnung befindet sich im ersten Liftstock einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2006, die in einem ruhigen Hinterhof liegt und von außen nicht einsehbar ist – absolute Ruhe ist somit garantiert.

Auf ca. 96 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung großzügigen Wohnkomfort. Beim Betreten gelangen Sie in einen zentralen Vorraum, der genügend Platz für Garderobe und Schuhschränke bietet. Von hier aus erreichen Sie zwei gleich große Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche, ein separates WC und zwei Bäder (eines mit Dusche, eines mit Badewanne). Ein Highlight ist der ca. 19m<sup>2</sup> große Balkon, der von allen drei Räumen zugänglich ist und Ihnen zusätzlichen Raum im Freien bietet. Das geräumige Wohnzimmer beeindruckt mit seiner Helligkeit und einer offenen Küche samt hochwertiger Einbaugeräten. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die gesamte Wohnung ist stilvoll mit Holzparkettböden ausgestattet und wird über eine angenehme Fußbodenheizung (Quelle: Gas) beheizt.

Ein großes Kellerabteil gehört ebenfalls zu dieser attraktiven Wohnung. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Kfz-Stellplatz für nur € 50,- monatlich zu mieten.

Aufteilung der Wohnung:

- zentraler Vorraum
- heller Wohnbereich mit offener Küche mit hochwertigen Markengeräten
- 2 Badezimmer mit Wanne oder Dusche und Handwaschbecken
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- ca. 19m<sup>2</sup> Balkon, ausgerichtet in den Hof
- Kellerabteil

Monatliche Miete, inkl. BK, Lift, Warmwasser und USt: € 1.875,-

Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.