

## Verstecktes Juwel in Maria Enzersdorf: Naturidylle trifft auf Wohnkomfort!



**Objektnummer: 8014/234**

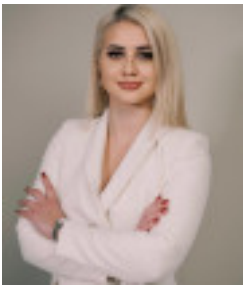
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2344 Maria Enzersdorf                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1965                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 65,19 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,05                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 219.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.359,41 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 181,77 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 18,18 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

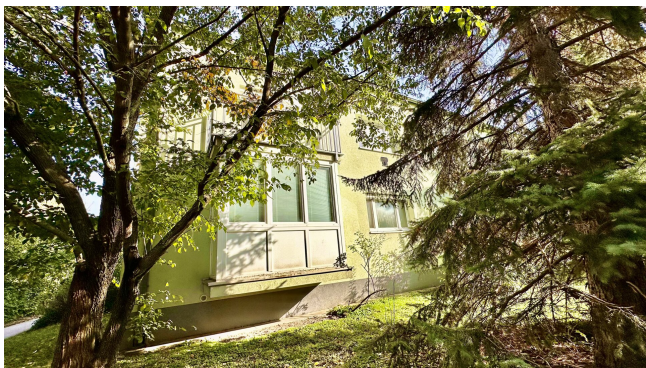
## Ihr Ansprechpartner



**Rafaela Simic B.A.**

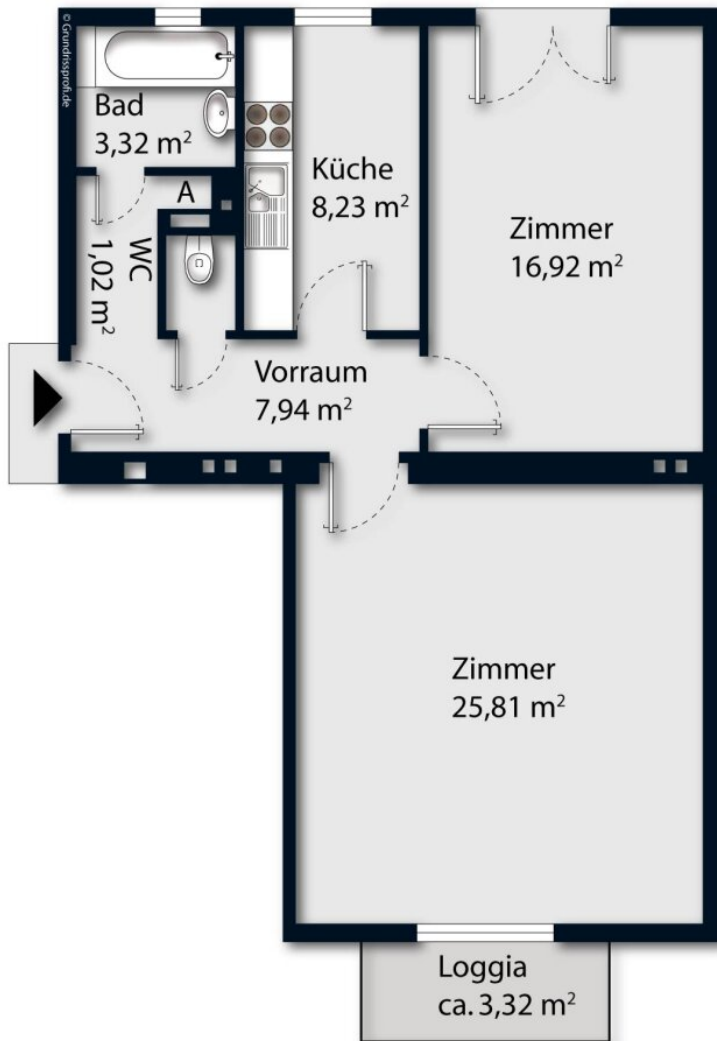
FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

T +43 6763802529









|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Zimmer        | 25,81 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer        | 16,92 m <sup>2</sup>       |
| Vorraum       | 7,94 m <sup>2</sup>        |
| Küche         | 8,23 m <sup>2</sup>        |
| WC            | 1,02 m <sup>2</sup>        |
| Bad           | 3,32 m <sup>2</sup>        |
| Loggia        | ca. 3,32 m <sup>2</sup>    |
| <b>Gesamt</b> | <b>66,56 m<sup>2</sup></b> |

Alle Angaben sind Circa-Angaben

IMMOFUCHSGRUPPE



# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese 65,19 m<sup>2</sup> große Wohnung ist nicht einfach nur eine Wohnung – es ist Ihr Rückzugsort, Ihre Oase inmitten von Grün und Ruhe, und das Beste: Sie ist sofort bezugsbereit!

Warum Sie sich diese Chance nicht entgehen lassen sollten:

- **Top Grundriss, smarter Lifestyle:** Zwei großzügige Zimmer, eine separate, moderne Küche – perfekt, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.
- **Ihre private Loggia:** Stellen Sie sich vor, Sie starten Ihren Tag mit einem Kaffee in der geschlossenen Loggia und lassen den Abend entspannt ausklingen – ein echter Wohlfühlort.
- **Energieeffizient und smart:** Die neue Gastherme sorgt für warme Füße im Winter, und das ganz ohne hohe Heizkosten. Modern und clever – genau, wie Sie es wollen.
- **Grünes Paradies:** Stellen Sie sich vor, Sie wohnen direkt am Park, umgeben von Ruhe und Natur. Ein eigener Park und ein Spielplatz vor der Haustür – und das mitten in Maria Enzersdorf!
- **Extras:** Die Waschküche im Haus erspart Ihnen Stress und lässt Sie mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens.

## Die Lage? Besser geht's nicht!

Maria Enzersdorf ist die perfekte Mischung aus Entspannung und Nähe zur Stadt. In wenigen Minuten sind Sie in Wien, und dennoch genießen Sie die Ruhe und den Platz zum Atmen. Perfekte Anbindung, alles Wichtige in der Nähe – und trotzdem umgeben von Natur.

## Das ist mehr als nur eine Wohnung.

Ob als Rückzugsort nach einem langen Tag in der Stadt oder als langfristige Investition – hier stimmt einfach alles. Platz, Ruhe, Natur und die Möglichkeit, sofort einzuziehen. Warum länger warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung – bevor es jemand anderes tut!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

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