

„BELLA CASA“



Wohnzimmer - Fenster Ostseitig

Objektnummer: 7939/2300160468

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2344 Maria Enzersdorf |
| Baujahr: | 1966 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Möbliert: | Teil |
| Wohnfläche: | 89,40 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 16,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 88,27 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,52 |
| Kaufpreis: | 349.000,00 € |
| Betriebskosten: | 413,93 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Kusbach

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf



Wir vermitteln gerne auch Ihre Immobilie

Werbung auf über 70 Internet-Portalen

Top Makler 2023
Immo-Company

IHRE IMMOBILIENBERATERIN
in der Region:
Susanne Kusbach
0699 / 184 100 20
susanne.kusbach@immo-company.at



immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN
www.immo-company.at







**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Maria Enzersdorf!

Sie sind auf der Suche nach einer traumhaften Wohnung in einer ruhigen und grünen Umgebung, aber dennoch in der Nähe von allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Diese wunderschöne und großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der begehrten Gemeinde Maria Enzersdorf in Niederösterreich und wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Sie besticht durch eine Gesamtfläche von 89,4m² und bietet somit ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Lichtdurchflutet den ganzen Tag, durch die gegenüberliegenden Fenster im Wohn,- Essbereich, Ost,- und Westseitig gelegen.

Modern, elegant und besonders geschmackvoll wurde das Interieur gewählt und verleiht diesem Zuhause damit ein gemütliches Ambiente.

Die stylische wie praktische Einbauküche lädt geradezu ein um seine kulinarischen Fähigkeiten auszuleben.

Schöne Stunden verbringen Sie künftig auf Ihrer so gut wie uneinsehbaren Loggia (geg. Westen ausgerichtet). Sonnenstrahlen genießen, mit einem Buch, einem Glas Wein verweilen und den Tag mit einem Sonnenuntergang ausklingen lassen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet damit ausgezeichnete Gelegenheit zur körperlichen und seelischen Entspannung.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die eine ruhige und grüne Umgebung schätzen, aber dennoch eine gute Verkehrsanbindung benötigen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in der Umgebung vorhanden.

- **Ausgezeichnete Infrastruktur vom Supermarkt bis zum Kindergarten**
- **Mit dem Auto in ca. 5 min. ins Mödlinger Krankenhaus**
- **Zu Fuß zum Golfplatz, ins BSFZ Südstadt und zur Badner Bahn**

- **Perfekte Anbindung an die Autobahn sowie ans öffentliche Verkehrsnetz**
- **Alle Dinge des täglichen Bedarfs erledigen Sie bequem vor Ort!**
- **Nur wenige Minuten von der Mödlinger Innenstadt entfernt**
- **Beste Erreichbarkeit: Wiener Zentrum 20 Min, SCS 10 Min, Wiener Hauptbahnhof, Flughafen 25 Min.**

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Juwel in Maria Enzersdorf! Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen.

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich :-)

Lassen Sie sich von unseren Finanzierungspartnern ein unverbindliches und kostenloses Finanzierungsangebot vorlegen.

Bankgarantie oder Finanzierungszusage ist erforderlich!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap