

## **Ideal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit atemberaubendem Ausblick**



verglaste Loggia mit großzügigen Schiebefenstern

**Objektnummer: 5214**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten 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>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,12 €
<b>USt.:</b>	22,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Zobok**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3



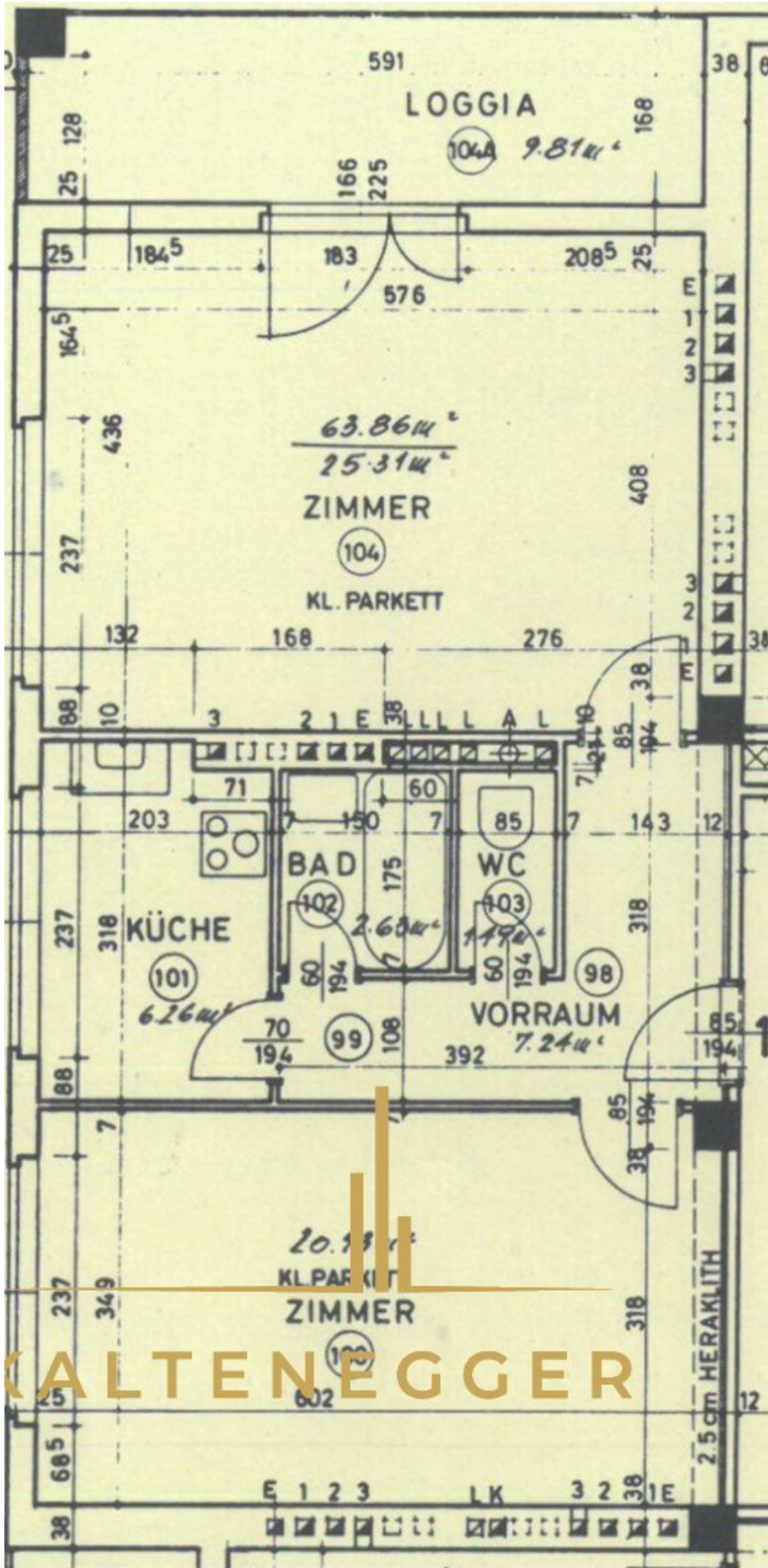














## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Maria Enzersdorf! -hier erwartet Sie eine wunderschöne, frisch renovierte und lichtdurchflutete Wohnung in der begehrten 3. Etage mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 73,67 m<sup>2</sup> inklusive Loggia. Die Lage ist ideal für alle, die die Ruhe und Natur lieben, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen.**

**Eine Besonderheit:** Diese bezaubernde Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein angenehmes und komfortables Wohnen, sondern auch einen atemberaubenden Weitblick auf die Burg Liechtenstein und das Naturparadies. Entspannen Sie auf der ca. 9,81 m<sup>2</sup> großen Loggia, wo Sie mittels flexibler Schiebefensteröffnung ausreichend frische Luft und einzigartige Sonnenuntergänge genießen können. Wohlfühlatmosphäre ist vorprogrammiert!

### **Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei**

- Vorraum ca. 7,24 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,49 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 2,63 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 6,26 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 25,31 m<sup>2</sup> **plus** Loggia ca. 9,81 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 20,93 m<sup>2</sup>
- plus Kellerabteil ca. 7,36 m<sup>2</sup>

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 63,86 m<sup>2</sup> zuzüglich der westlich ausgerichteten Loggia mit ca. 9,81 m<sup>2</sup>. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 73,67 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, die Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer - hier haben Sie genügend Freiraum für Ihre



individuellen Bedürfnisse.

Das **Badezimmer** entzückt durch ein Waschbecken und eine Dusche.

### Highlights:

- **Westlich ausgerichtete Loggia:** Entspannte Stunden und warme Sommertage verbringen, ein Buch lesen und/oder einfach die frische Luft genießen. Öffnen Sie die Schiebefenster je nach Lust und Laune -nach links, rechts, mittig oder halten Sie sie geschlossen.
- **Barrierefreiheit:** Durch die Rampe im Eingangsbereich des Hauses und den Personenaufzug erreichen Sie die Wohnung mit nur einer einzigen Stufe.
- **2-Scheiben-Isolierverglasung-Kunststofffenster:** Diese lassen die Wohnung durch das viele Tageslicht hell erstrahlen und sind mit innenliegenden Jalousien ausgestattet.
- **TOP-Energiewert:** Durch die thermische Sanierung im Jahr 2011 sparen Sie Energiekosten im Winter und können selbst in den wärmsten Nächten im Sommer entspannt durchschlafen.
- **Frisch renoviert im Jahr 2023:** Sparen Sie Zeit & Kosten - Kreieren Sie Ihre Wunschküche und packen Sie Ihre Möbel - Ihrem Einzug steht nichts im Weg.
- **Kellerabteil:** Sehr großzügig geschnitten mit ca. 7,36 m<sup>2</sup> und einem Fenster. Ideal zum Abstellen der Gegenstände, die man nicht alltäglich benötigt.
- **Naturnähe:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart aus - die Burg Liechtenstein und das großzügige Naturparadies befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Wasch-, Trockenraum:** Einfache Benützung nach Vereinbarung.
- **Parkplatzsuche:** Vor dem Haus findet man schnell einen passenden Platz, Kurzparkzone ist keine vorhanden.

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Mittels den Buslinien 206 und 262, welche sich direkt vor dem Haus befinden, erreicht man bequem den Bahnhof Mödling und Wiener Neudorf. Ca. 1,4 km entfernt befindet sich die Schnellbahnstation Brunn- Maria Enzersdorf.

#### **Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2025:**

€ 105,16	Reparaturrücklage
€ 202,12	Betriebskosten
€ 23,06	Lift Akonto
€ 17,34	Lift Rücklage
€ 22,52	USt.
<b>€ 370,20</b>	<b>Summe</b>

**2011** wurde die Vollwärmeschutzfassade angebracht, die Dachdeckung erneuert und ein Fenstertausch durchgeführt. Das Wohnhaussanierungsdarlehen endet im Jahr 2028, die letzte Rate ist am 01.03.2028 fällig. Das Darlehen wird aus der Rücklage getilgt, eine vorzeitige Tilgung durch einzelne Miteigentümer ist nicht möglich.

Der aktuelle Stand der angesparten **Reparaturrücklage** für die **Anlage** beträgt am 31. Dezember 2024 ca. 190.000,00 €.

Der aktuelle Stand der angesparten **Reparaturrücklage** für den **Lift** der Stiege 11 beträgt am 31. Dezember 2024 ca. 28.000,00 €.

#### **Energieausweis**

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **19.04.2031**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

**B:** HWB-ref,sk: **38,7** kWh/m<sup>2</sup>a; **C:** fGEE: **1,12**

**Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für**



**diese entzückende Wohnung zu vereinbaren.**

**Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!**

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer\*in mitgeteilten Informationen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.