

**Moderne 87m<sup>2</sup> Wohnung mit LOGGIA und eigener Garage  
in Enzersdorf**



**Objektnummer: 7882/12409**

**Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2431 Enzersdorf an der Fischa
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	238.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.568,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte KIRCHMAYER**

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.  
Hauptplatz 10-11  
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162 64764  
H + 43 676 435 45 97

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





















## Objektbeschreibung

### **Moderne 87m<sup>2</sup> Wohnung mit LOGGIA und eigener Garage**

Möchten Sie in eine grüne Umgebung ziehen und in nur 30 Minuten mit öffentliche Verkehrsmittel in Wien sein? Dann ist diese Wohnung in Enzersdorf an der Fischa genau das Richtige für Sie! Mit einem Kaufpreis von 238.000,00 € und einer großzügigen Fläche von 87m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung viel Platz für 2-3 Personen.

Die moderne Wohnung ist nicht nur optisch ansprechend, sondern durch Umbauarbeiten im Jahr 2020 auf dem technisch neuen Stand gebracht worden. Vor nur 4 Jahren wurde die Wohnung komplett rundum erneuert. Alle Stromleitungen wurden erneuert, und größtenteils in abgehängte Decken mit Deckenleuchten verbaut. Das Bad hat sich in eine Wohnfühloase mit Badewanne, Waschtisch, großflächigen Fliesen und Lichtnischen verwandelt. Das WC wurde getauscht und der Spülkasten auf einen eingebauter Spülkasten getauscht. Im Abstellraum wurde ein Waschmaschinenanschluss eingebaut. Die neue Einbauküche bietet modernes Design und viel Stauraum. Selbstverständlich wurden im Zuge der Umbauarbeiten auch alle Wasser- und Kanalleitungen sowie alle Bodenbeläge erneuert.

Ein großes Plus dieser Wohnung ist, dass alle Räume, auch das Bad und das WC, Fenster haben. Diese wurden 2015 erneuert. Die Jalousie im Wohnzimmer ist elektrisch bedienbar. Bei den anderen Fenstern wurde dies vorbereitet.

Die Loggia ist groß genug zum Grillen und Relaxen mit Freunden und der Familie. Wenn es mal zu warm wird, kann eine Jalousie die Sonne abhalten und die Klimaanlage sorgt zusätzlich für angenehme Temperaturen. - In den kälteren Monaten lädt der moderne Kamin zu gemütlichen Abenden mit wohliger Wärme ein.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage. Hier ist ihr Auto vor Wind und Wetter geschützt und Sie haben zusätzlich zu einem Abstellraum im Erdgeschoss noch viel Stauraum für diverse Hobbies.

Zusätzlich gibt es eine gute Verkehrsanbindung mit einer Bushaltestelle in der Nähe, die Sie schnell und bequem nach Wien bringt.

Worauf warten Sie noch? Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in Enzersdorf an der Fischa und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <500m

Arzt <3.500m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap