

**Außergewöhnlich elegante, teilklimatisierte 3-Zimmer  
Eigentumswohnung mit Loggia und PKW-Stellplatz**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 19060**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,36 €
<b>USt.:</b>	23,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.420,00 € inkl. 20% USt.

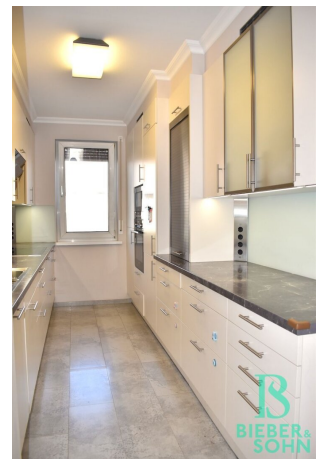
## Ihr Ansprechpartner

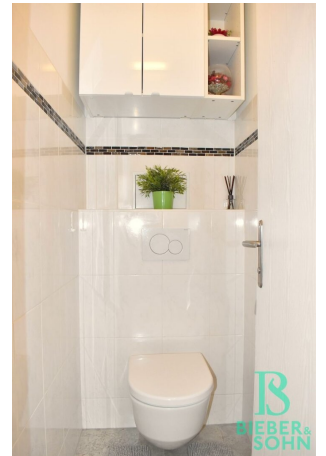


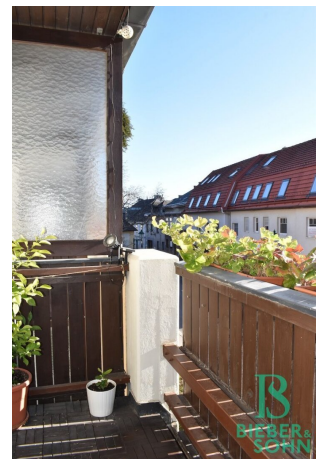
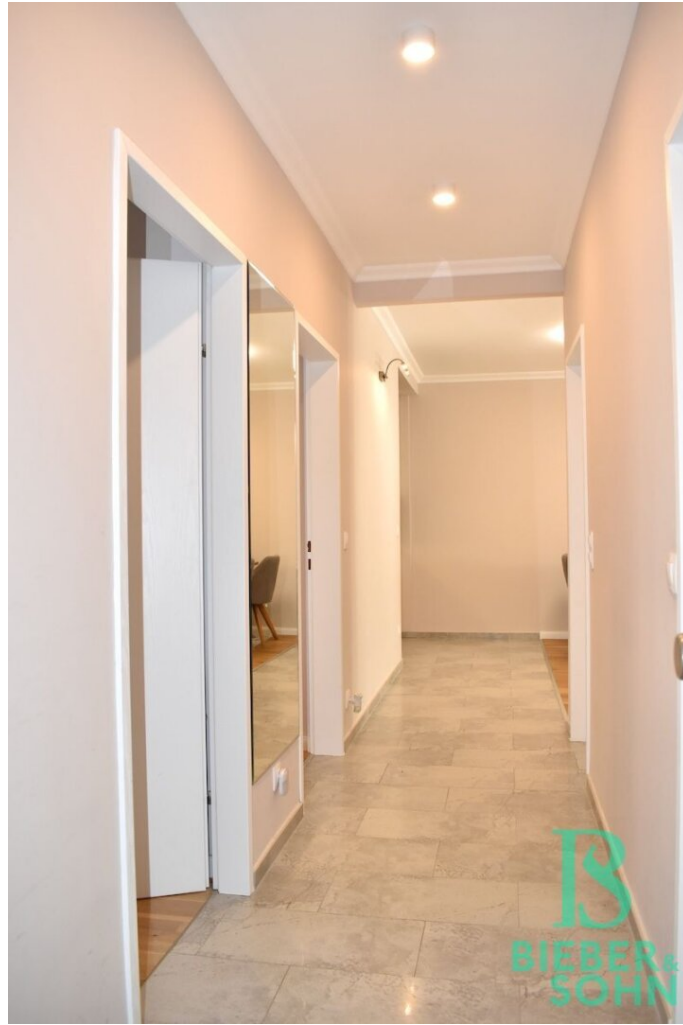
**Anita Hofmann**

Bieber Immobilien GmbH

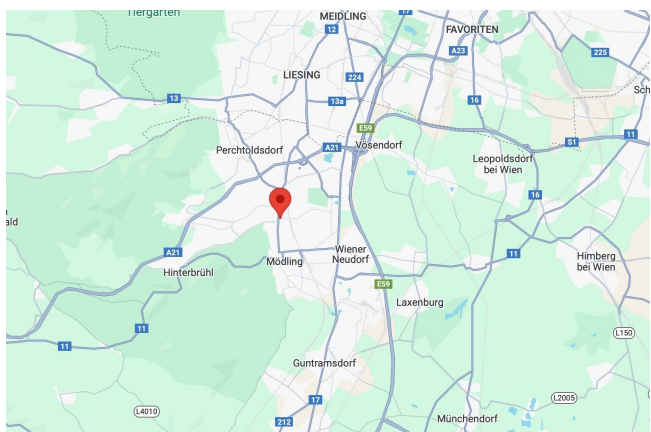




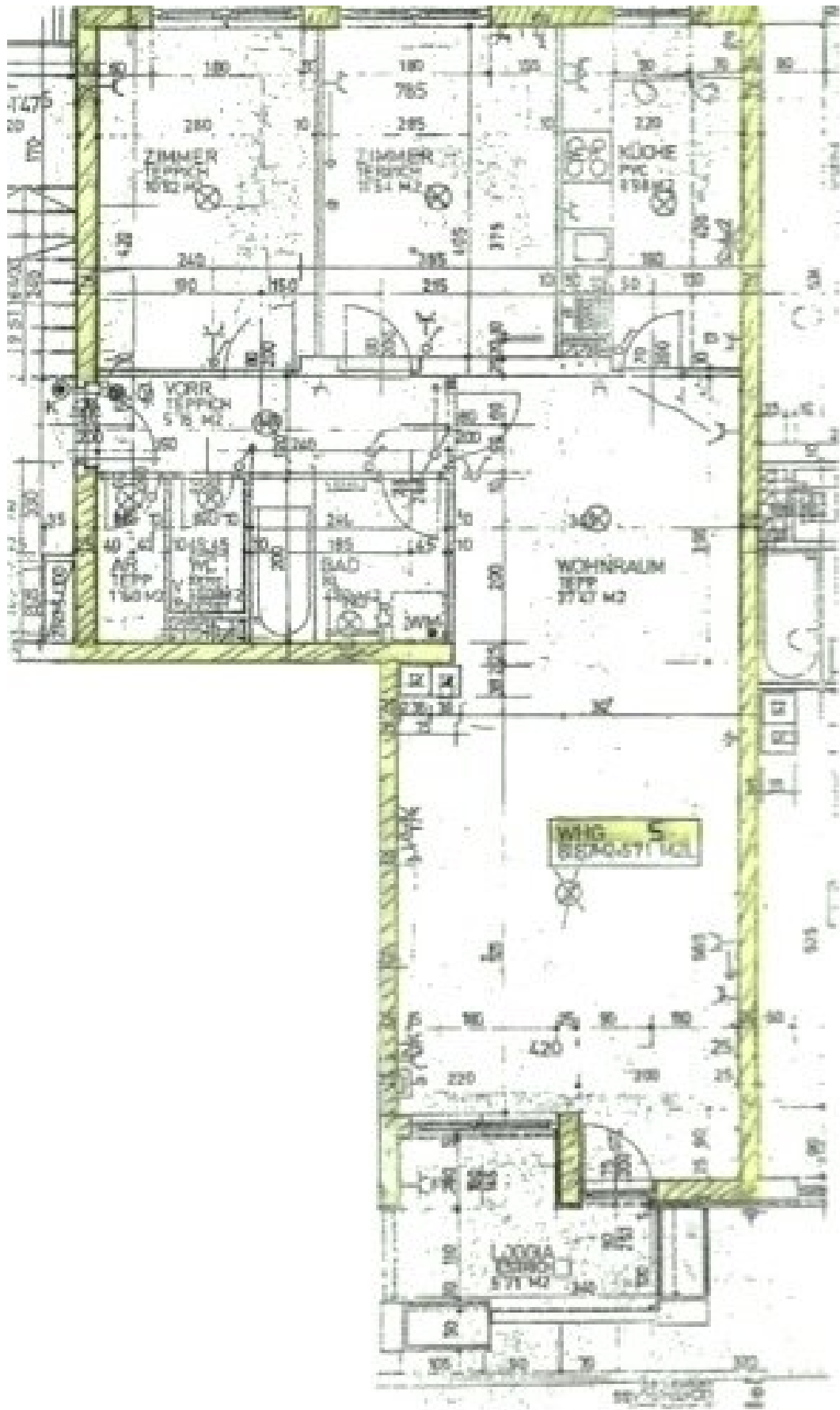












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine im Jahr 2020 hochwertig renovierte, sonnige Eigentumswohnung im Zentrum von Maria Enzersdorf, mit ca. 82m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer rund 6m<sup>2</sup> messenden Süd-Loggia. Situiert im 1.OG (ohne Lift) eines modernen Wohnhauses (BJ 1982), in Nord-Süd-Ausrichtung. Das Haus ist technisch und optisch in einem perfekten Zustand und verfügt über einen schönen Gemeinschaftsgarten.

Über einen freundlichen Eingangsbereich gelangt man in die teilklimatisierte Wohnung. Von hier aus sind ein elegantes Wohn/-Esszimmer mit offen gehaltener Küche und Ausgang auf die geräumige Loggia, zwei helle Zimmer, ein Bad mit cleverem Design, eine separate Toilette und ein praktischer Abstellraum zu betreten.

Im Wohnbereich ist die gut durchdachte, mit Siemens Geräten ausgestattete und dem eleganten Stil des Wohnzimmers angepasste Einbauküche vorzufinden. In den Wohn- und Schlafbereichen ist hochwertiger Eichen-Parkettboden verarbeitet worden, die Nassräume sind an den Wänden und Böden edel verflies. Die weitere Ausstattung der sehr gepflegten Wohnung ist ebenfalls hochwertig:

- Fußbodenheizung
- Sicherheitseingangstüre und schöne Holz-Innentüren
- schicke Stuckdeckenleisten mit integrierter LED-Beleuchtung
- Deckenleuchten mit Fernbedienung (mehrere Funktionen)
- Isolierglasfenster mit Insektenschutz, Aussenjalousien
- Daikin Klimaanlage im WZ
- Kaminanschluss vorhanden
- moderne sanitäre Anlagen mit Grohe Armaturen

- Kabel-, SAT-, Telefonanschlüsse, Gegensprechanlage
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Loggia mit Außenbeleuchtung und Stromanschluss

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über EVN-Fernwärme Mödling und es wird aktuell ein monatliches Akonto von 249,33 EUR vorgeschrieben.

Ein 12m<sup>2</sup> (!) großes Kellerabteil mit Licht und Stromanschluss bietet zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehört ein Autoabstellplatz im Innenhofbereich dazu.

Ein Fahrrad-, Kinderwagenabstellraum steht zur Verfügung.

Die fotografierten Möbelstücke verbleiben nicht im Objekt (außer Küche und Bad).

Die Lage der Wohnung ist ausgezeichnet, in einem Umkreis von 5 Gehminuten sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Banken, sowie Ärzte, Apotheke und Volksschule erreichbar!

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist mit den Buslinien 206, 259, 261, 262 unmittelbar bei dem Wohnhaus gegeben.

Der Bahnhof Brunn ist zu Fuß ca.15 Minuten, die Autobahnanschlussstelle A21 ist ca. 5 Fahrminuten entfernt.

Instandhaltungsfonds per 31.12.2023: 367.365,41 EUR

Instandhaltungsrücklage: 92,84 EUR

Betriebskosten (netto): 209,36 EUR

Verwaltungskosten (netto): 26,26 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 23,56 EUR

Betriebskosten (gesamt): 352,02 EUR

Kaufpreis: 345.000,00 EUR

Provision: 12.420,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.