

**schöne Eigentumswohnung in Maria Enzersdorf –  
Attraktive Wohngelegenheit in der Südstadt | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23048**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlaufstrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	75,50 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	220.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.982,24 €
Betriebskosten:	158,07 €
USt.:	17,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

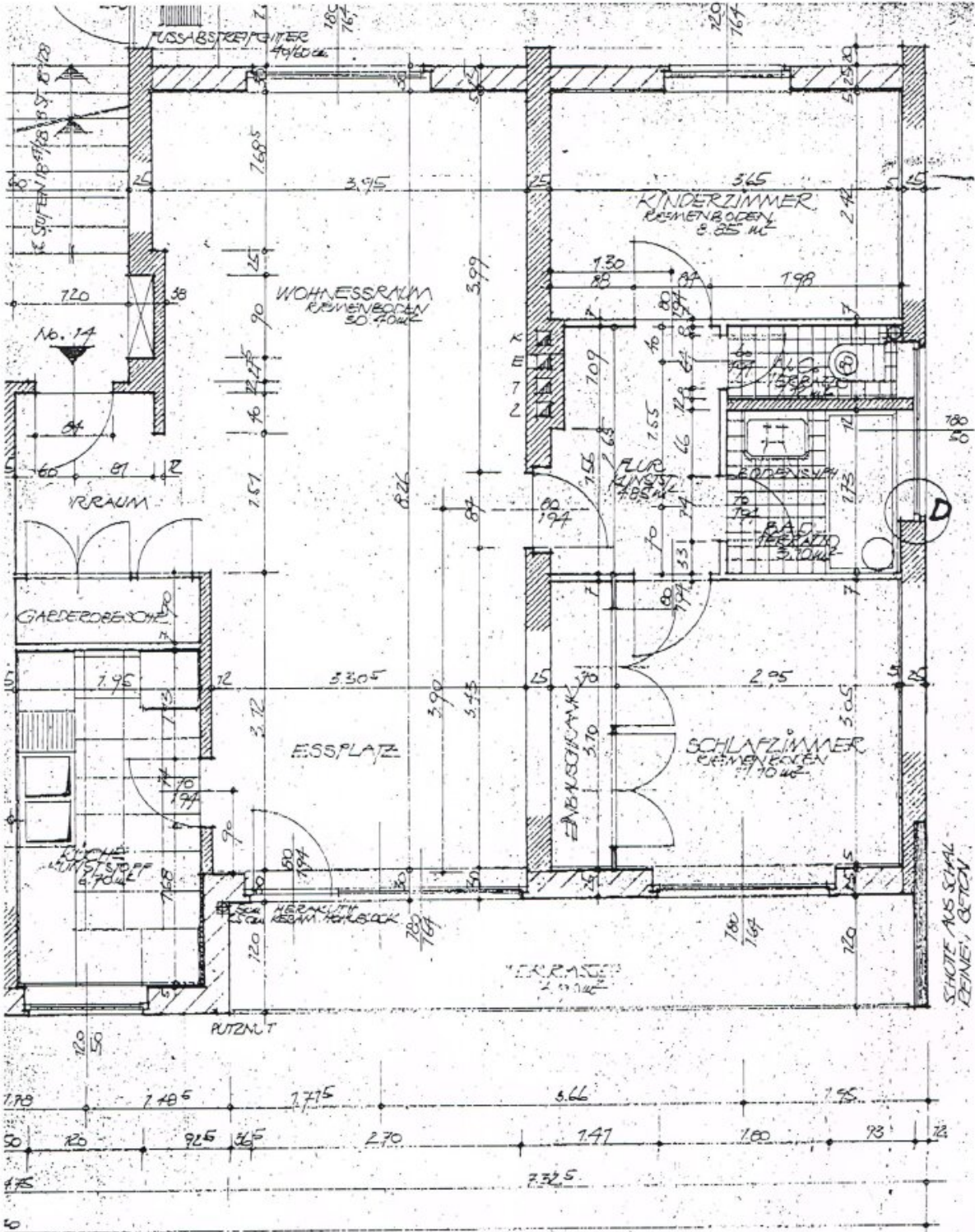
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"











## Objektbeschreibung

### **schöne Eigentumswohnung in Maria Enzersdorf – Attraktive Wohngelegenheit in der Südstadt**

#### **"Willkommen in Ihrer neuen Immobilie"**

Diese hochwertig sanierte Drei-Zimmer-Wohnung in der zweiten Etage überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Immobilie ist **derzeit bis November 2027 vermietet** und bietet Ihnen somit eine sichere Einnahmequelle. Danach steht sie sowohl für die Eigennutzung als auch für eine Weitervermietung zur Verfügung.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 73,77 m<sup>2</sup> und einer eigenen Loggia schafft diese Wohnung ein angenehmes Wohnambiente. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden sorgt für ein behagliches Zuhause, während die moderne Einbauküche zum kulinarischen Mittelpunkt der Wohnung wird. Die Loggia lädt zu entspannten Stunden mit Blick ins Grüne ein – ideal für Momente der Erholung.

#### **sehr gute Ausstattung und Komfort**

- Moderne Einbauküche mit viel Stauraum und funktionalen Arbeitsflächen
- Badezimmer mit Badewanne – ideal für entspannende Momente
- Loggia - für gesellige Stunden im Freien
- Effiziente Zentralheizung für angenehme Wärme
- Kabel- und Satelliten-TV für vielseitige Unterhaltung
- Fahrradraum für sportlich Aktive
- geräumiger Keller



## **Top-Lage in der Südstadt mit perfekter Infrastruktur**

Die Lage in der Südstadt von Maria Enzersdorf gehört zu den begehrtesten Wohngegenden im südlichen Wiener Umland. Hier treffen urbane Infrastruktur und naturnahes Wohnen perfekt aufeinander.

### **Hervorragende Verkehrsanbindung:**

- Bahnhof und Busverbindungen für schnelle Erreichbarkeit von Wien und Umgebung
- Supermärkte und Einkaufszentrum für bequemes Einkaufen
- Ärzte, Apotheken und Krankenhaus in unmittelbarer Nähe

### **Familienfreundliche Umgebung:**

- Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar
- Bundes-Sportzentrum Südstadt für Freizeit- und Profisportler
- Liechtensteinpark und Wienerwald für Erholung, Spaziergänge und Radtouren

## **Attraktiver Kaufpreis mit vielseitigen Möglichkeiten**

- 220.000 Euro – eine großartige Gelegenheit
- Vermietet bis November 2027 – stabile Mieteinnahmen
- Eigennutzung oder Weitervermietung nach Ablauf der Mietdauer

## **Jetzt Besichtigung vereinbaren**

Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Immobilie in einer der gefragtesten Wohnlagen Niederösterreichs zu erwerben. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <2.750m

Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap