

**Erstbezug nach Sanierung - 2 Zimmer mit offener
Gestaltung | Kernsanierung 2025 | Nähe Landesklinikum
Mödling**



Objektnummer: 4137

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1958
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Kaufpreis:	229.800,00 €
Betriebskosten:	129,49 €
USt.:	15,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +436643837374





Objektbeschreibung

Modernes Wohngefühl trifft stilvolle Sanierung – Ihr neues Zuhause wartet!

Diese **frisch kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung** vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Raumgestaltung. Sie betreten eine **helle, offene Wohnung**, die mit hochwertigen Materialien und einer **steuerbaren Lichtlösung** im Wohnzimmer sofort ein Gefühl von „Zuhause“ vermittelt. Ideal für Singles, Paare oder alle, die Wert auf modernes Wohnen in ruhiger und gleichzeitig bestens angebundener Lage legen.

Keyfacts auf einen Blick:

- **Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung (2025)**
- **2 Zimmer**
- **Offene, helle Raumgestaltung mit ca. 47,38 m² Wohnfläche**
- **Wohnzimmerbeleuchtung mit Farbsteuerung für individuelles Ambiente**
- **Vorbereitung für eine Wohnküche vorhanden**
- **Stilvolles Bad mit Walk-in Dusche, Fenster & WC**
- **Abstellraum**
- **Kellerabteil**

Lage – ruhig wohnen, zentral angebunden:

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm **ruhigen Straße**, nur wenige Gehminuten von wichtigen Nahversorgern entfernt. Ein **Billa** sowie eine **Apotheke** sind in ca. 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Die **Buslinie 259** Richtung Bahnhof Liesing bzw. Bahnhof Mödling ist in ca. 4 Gehminuten erreichbar. Für Natur- und Freizeitliebhaber liegt das liegen **Föhrenberge** ganz in der Nähe, und auch das **Landesklinikum Mödling** erreichen Sie in nur ca. 6 Autominuten.

Hier wohnen Sie entspannt – mit allem, was Sie brauchen, gleich ums Eck.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie mich einfach an. Ich kümmere mich gerne um alles Weitere.

Kaufpreis: € 229.800

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Betriebskosten: ca. €224,50 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: b.varughese@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

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](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap