



#0001007579

Großzügige 3-Zimmer Wohnung im Herzen von Maria Enzersdorf mit 81m² WFL! Dritter Stock ohne Lift!

2344 Maria Enzersdorf



Kaufpreis: 249.000,00 €
Wohnfläche: 81,00 m²
Zimmer: 3

IHR BETREUER



Bernhard Wiesner
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
bernhard.wiesner@riv.at
+43 664 60 517 517 65





BESCHREIBUNG

Lichtdurchflutete Drei-Zimmerwohnung mit sehr guter Raumaufteilung und einem tollen Ausblick!

Eckdaten:

3 Stock ohne Lift

Bad mit Wanne

Kellerabteil

tolle Aussicht

neuwertige Ausstattung

gute Infrastruktur

Fordern Sie gleich das Expose dazu an, um noch mehr Details über IHRE NEUE WOHNUNG zu erfahren.





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

		FLÄCHEN	
Objektkategorie	Wohnung	Wohnfläche	81,00 m ²
Nutzung	Wohnen	Nutzfläche	81,00 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Gesamtfläche	81,00 m ²
Eigentumsform	Alleineigentum	Kellerfläche	ca. 3 m ²
Baujahr	1969	Loggiafläche	6,00 m ²
Heizung	Fernwärme: Fernwärme		

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	12.12.2019
Gültig bis	11.12.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	67,40
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,76
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Loggien	1

MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet	Zustand	Gut
Anschlüsse	Kabelfernseh- Anschluss, Telefonanschluss, Internetanschluss	Fußboden	Parkett, Fliese
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert



Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Badewanne

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	249.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	164,46 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	81,88 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Sonstige Kosten	28,01 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	274,35 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	249.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	509.000,00 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Verkehr:

Bahn:

Der Bahnhof Brunn/Maria Enzersdorf wird mit der Nachbargemeinde Brunn am Gebirge geteilt. Er liegt auf dem Gemeindegebiet von Brunn am Gebirge, nördlich von Maria Enzersdorf. Dadurch ist Maria Enzersdorf im 15-Minuten-Takt an Wien angebunden.

Bus: Des Weiteren führt eine erhebliche Zahl an Buslinien durch den Ort, die unter anderem eine gute Anbindung in Richtung Mödling und Siebenhirten (U6) gewährleisten. Auch der Bahnhof Liesing, die Shopping City Süd und die U-Bahn-Station Hietzing (Linie U4) sind in angemessener Zeit zu erreichen.

Straße: Überregionale Straßenverbindungen befinden sich nicht direkt im Ort, die Südautobahn A2 und die Wiener Außenringautobahn A21 sind aber schnell erreichbar.

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Maria Enzersdorf

< 500m: Volksschule

Gaststätten

< 500m: Der Schottenheurige-Reith

< 500m: Griechisches Restaurant Akropolis

< 500m: Schloß Hunyadi

Gesundheit

< 500m: DDr. Paul Hakl, MSc

< 500m: Bären-Apotheke

Tourismus

< 500m: Schlösschen Auf Der Weide

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Polizeiinspektion Maria Enzersdorf

Einkauf

< 500m: Bären-Apotheke Mag. Pharm. Brigitte Eller Og



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

