



#0001007579

## Großzügige 3-Zimmer Wohnung im Herzen von Maria Enzersdorf mit 81m<sup>2</sup> WFL! Dritter Stock ohne Lift!

2344 Maria Enzersdorf



Purchase price: 249.000,00 €

Living Area: 81,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Bernhard Wiesner

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

bernhard.wiesner@riv.at

+43 664 60 517 517 65





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Category             | Flat                                  |
| Usage Type           | Living                                |
| Sales Type           | Buy                                   |
| Form of ownership    | Sole ownership                        |
| Year of construction | 1969                                  |
| Heating              | District Heating:<br>District Heating |

### AREAS

|             |           |
|-------------|-----------|
| Living Area | 81,00 sqm |
| Usage Area  | 81,00 sqm |
| Total Area  | 81,00 sqm |
| Cellar Area | ca. 3 sqm |
| Loggia Area | 6,00 sqm  |

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Energy Certificate Date           | 12.12.2019  |
| Valid until                       | 11.12.2029  |
| HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 67,40   |
| HWB Class                         |  C |
| fGEE Value                        | 1,76  |
| fGEE Class                        |  D |

### SEGMENTATION

|             |   |
|-------------|---|
| Total Rooms | 3 |
| Bathrooms   | 1 |
| Toilets     | 1 |
| Loggias     | 1 |

### FEATURES

|              |                                      |           |                     |
|--------------|--------------------------------------|-----------|---------------------|
| Area         | Dwelling Area                        | Condition | Good condition      |
| Connections  | Cable, Phone, Internet<br>Connection | Floor     | Parquet, Flagstone  |
| Construction | Massive Construction                 | Furnished | Partially furnished |



Cellar

Basement Storage  
Room

Sanitation

Bathtub

Kitchen

Kitchenette





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Unit Buy Price | 249.000,00 € incl. VAT |
|----------------|------------------------|

### RUNNING COSTS

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Running costs | 164,46 € incl. 10% VAT |
|---------------|------------------------|

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Repair Costs | 81,88 € incl. VAT |
|--------------|-------------------|

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Other Costs | 28,01 € incl. VAT |
|-------------|-------------------|

### TOTAL

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Total Running Costs | 274,35 € incl. VAT |
|---------------------|--------------------|

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Total buy price | 249.000,00 € incl. VAT |
|-----------------|------------------------|

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Commission Buy | 3% plus 20% VAT |
|----------------|-----------------|

### SIDECOSTS

|                      |      |
|----------------------|------|
| Purchase tax percent | 3,5% |
|----------------------|------|

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Land register entry percent | 1,1% |
|-----------------------------|------|

### FINANCIAL INFORMATION

|                |              |
|----------------|--------------|
| Reserve Status | 509.000,00 € |
|----------------|--------------|

|                  |            |
|------------------|------------|
| Reserve Deadline | 31.12.2022 |
|------------------|------------|



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### 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.

## INFRASTRUCTURE

### Education

< 500m: NÖ Landeskindergarten Maria Enzersdorf

< 500m: Volksschule

### Gastronomy

< 500m: Der Schottenheurige-Reith

< 500m: Griechisches Restaurant Akropolis

< 500m: Schloß Hunyadi

### Health

< 500m: DDr. Paul Hakl, MSc

< 500m: Bären-Apotheke

### Tourism

< 500m: Schlösschen Auf Der Weide

### Public Institution

< 500m: Polizeiinspektion Maria Enzersdorf

### Shopping

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



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS







[More information](#)

[Grundriss](#)

