



#0001007768

## Tolle Familienwohnung mit Balkon (5 Min zur Schnellbahn) und eigener Starkstrom Ladestation am Garagenplatz!

2344 Maria Enzersdorf



Kaufpreis: 299.000,00 €  
Wohnfläche: 75,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Wunderschöne, neuwertige 75m<sup>2</sup> große Wohnung mit guter Raumaufteilung.  
Die dazugehörige Garage ist mit Starkstrom Lademöglichkeit für Elektroautos ausgestattet.

Ein fast voll gefördertes Wohnbaudarlehen von ca. 12.000€ ist zusätzlich zum Kaufpreis zu übernehmen.

Gutes Preis/Leistungsverhältnis!

### Eckdaten:

3 Zimmer

Bad mit Badewanne und extra WC

Abstellraum

Kellerabteil

Terrasse ca. 5m<sup>2</sup>

Fordern sie das unverbindliche Expose an, um noch mehr Bilder und Informationen zu erfahren.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2004
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.03.2014
Gültig bis	25.03.2024
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	54,00
HWB Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1

### MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet	Zustand	Gut
Erschließung	Vollerschlossen	Möblierung	Teilmöbliert
Sanitäreinrichtungen	Badewanne		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	299.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	199,01 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	106,85 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	305,86 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	299.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### Verkehr:

Bahn: Durch das Ortsgebiet führt die Südbahn.

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.

Der Ortsteil Südstadt liegt direkt an der Badner Bahn, die zur Hauptverkehrszeit alle 7-8 Minuten Richtung Wiener Neudorf und Wien-Oper unterwegs ist.

Die Haltestelle liegt knapp außerhalb des Gemeindegebietes auf dem Gebiet der Gemeinde Wiener Neudorf (östlich des Gemeindegebietes).

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

## INFRASTRUKTUR

### Tourismus

< 500m: Riefelhaus

< 500m: Grillparzerschlössl

< 500m: Schlösschen Auf Der Weide

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

### Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Maria Enzersdorf

### Gaststätten

< 500m: Schloß Hunyadi

< 500m: Café Klumpp

### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Polizeiinspektion Maria Enzersdorf



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

