

Äußerst gepflegte Wohnung in Top-Lage von Maria Enzersdorf



Eckdaten der Immobilie:

Wohnfläche:	ca. 66,40m ²		
Eigentumsform:	Wohnungseigentum		
Mobiliar:	Küche, Bad, weitere Möbel nach Vereinbarung		
Baujahr:	1966		
Letzte Sanierung:	2015 – komplette Generalsanierung		
Heizung:	Gasetagenheizung		
Stockwerk:	1. Stock		
Lift:	Personenaufzug vorhanden, behindertengerecht		
Zustand:	saniert, sehr gepflegter Zustand		
Zimmer:	3; alle zentral vom Vorraum ausbegehbar, Küche, Badezimmer und WC separat		
Beziehbar:	befristet sehr gut vermietet bis Dezember 2025 (Rendite knapp über 3%)		
Kaufpreis:	€ 239.000,--		
Monatliche Kosten:	Verwaltungskosten:	€ 12,75	inkl. 10% USt.
	Reparaturrücklage:	€ 132,82	
	Betriebskosten:	€ 150,63	inkl. 10% USt.
	Gesamt:	€ 296,20	pro Monat
Rücklage:	Reparaturrücklage:	€ 108.582,73 (Stand 2023)	
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.		
GB-Eintragungskosten:	1,1 %		
Grunderwerbssteuer:	3,5 %		

Beschreibung:

Die Lage dieser hochwertig sanierten und besonders gepflegten 3 Zimmer Wohnung ist einzigartig, in unmittelbarer Nähe befindet sich die Burg Liechtenstein, doch auch das Zentrum von Maria Enzersdorf ist fußläufig sehr rasch erreichbar! Die Wohnung eignet sich sowohl als Anlegerwohnung als auch zur späteren Eigennutzung. Sie ist noch bis Dezember 2025 befristet und sehr gut vermietet (über 3% Rendite). Der Mieter achtet sehr auf die Wohnung und zahlt stets pünktlich.

Die ca. 66,4m² große Wohnung wurde im Jahr 2015 umfassend saniert und liebevoll eingerichtet. Sämtliche Böden, Leitungen, die Elektrik, die Heizung, Bad, WC sowie die Küche wurden komplett erneuert. Von einem geräumigen, zentralen Vorraum (5,63m²) erreicht man alle Räume: Die bestens ausgestattete und neuwertige Küche (11,19m²), das Badezimmer, das WC sowie drei helle und nach Westen orientierte Zimmer, die aktuell als Wohnzimmer (20,28m²), Schlafzimmer (14,09m²) und Arbeitszimmer (11,03m²) genutzt werden.

Da die Eigentümerin die Wohnung ursprünglich selbst bewohnt hat, ist sie überkomplett und ganz besonders großzügig ausgestattet (beispielsweise sind Therme und Waschmaschine dezent in der edlen Küche verbaut und das Badezimmer ist mit hochwertigen Armaturen und einer trendigen Walk-in Dusche mit Rainshower und Glaswand ausgestattet). Beheizt wird die Wohnung mit einer Gastherme.

In den drei Wohnräumen ist hochwertiges Laminat verlegt, der Vorraum, die Küche, das Badezimmer und das WC wurden modern verflies. Zu einem angenehmen Wohnklima tragen energieeffiziente Fenster mit Doppelverglasung und Außenrollos bei.

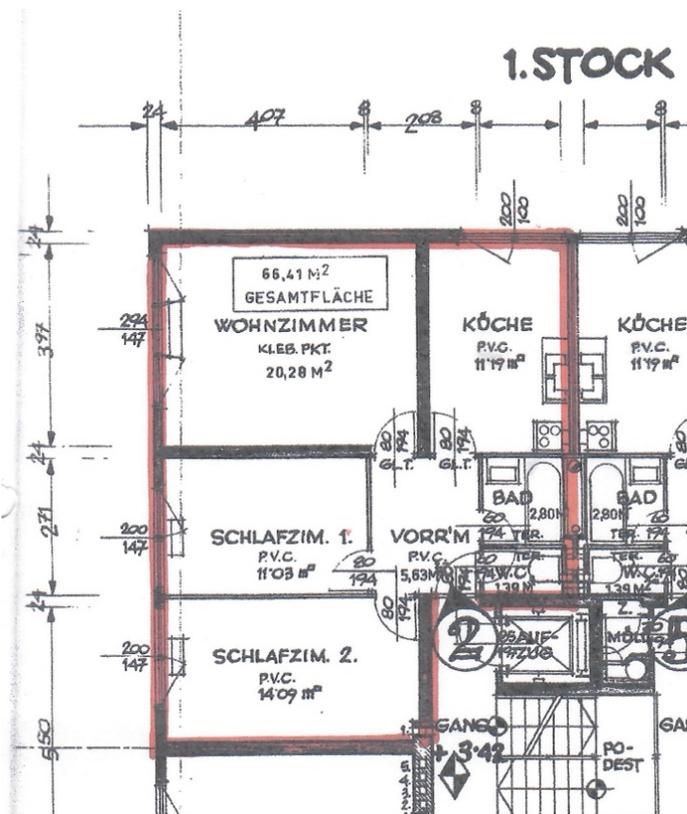
Das gepflegte Haus wurde 1966 errichtet. Die Wohnung liegt im 1. Liftstock (behindertengerecht). Im Haus befinden sich großzügige Räume für die Allgemeinheit wie ein Fahrradabstellraum, eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner sowie ein Müllraum.

Ein geräumiges 3,36m² großes Kellerabteil rundet das Angebot ab und macht diese Wohnung zu Ihrem perfekten, neuen Zuhause!

Lage & Infrastruktur

- Direkt angrenzend an das Naherholungsgebiet Burg Liechtenstein; somit ist man sofort im Grünen
- Perfekte Verkehrsanbindung nach Wien, Buslinien zum Bahnhof Wien Liesing, zur U6 und nach Mödling befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten – Penny, BIPA, BILLA und Apotheke sowie Kindergarten und Volksschule zu Fuß erreichbar
- Shoppingparadies SCS mit dem Auto in ca. 10 min erreichbar

Plan und Außenansicht



Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
 Mobil: +43664 460 0822
 E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

Energieausweis:

HWB 101,87kWh/m2a (Klasse D)
 fGEE 3,008 (Klasse E)

Besichtigung sind sehr gerne auch am Abend und am Wochenende möglich! Bei weiteren Fragen oder für einen Besichtigungstermin, freue ich mich auf Ihren Anruf!

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für Richtig – und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.