

## **Großzügige Dachgeschoß-Maisonette mit Balkon in fantastischer Lage - 2 Parkplätze inklusive!**



Visualisierung Wohnzimmer

**Objektnummer: 2699\_1545**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 49,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

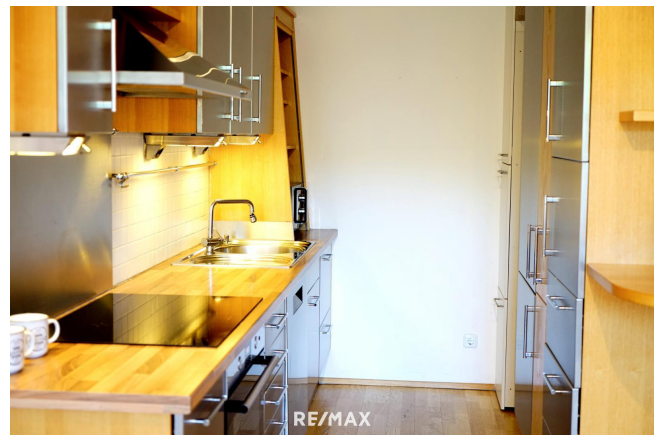
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

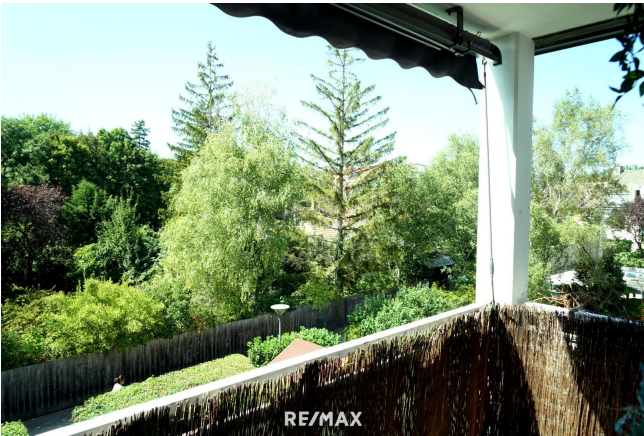


**Roland Wurth**

RE/MAX Welcome in Baden





















## Objektbeschreibung

Im Herzen Maria Enzersdorfs, nur ca. einen Kilometer vom Mödlinger Stadtzentrum sowie vom Ortszentrum Brunn am Gebirges entfernt, befindet sich diese bezaubernde Dachgeschoß-Maisonettewohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 5 m<sup>2</sup> Balkon. Die Wohnanlage, erbaut 1995, bietet Ihnen absolute Grün- und Ruhelage. Virtueller 360° Rundgang [HIER KLICKEN](#) Über den Eingang im zweiten Stock betreten Sie den geräumigen Vorraum. Von hier gelangen Sie in den großen Wohn- und Küchenbereich sowie zum Balkon. Durch die westseitige Ausrichtung können Sie hier Ihren Tag entspannt in der Abendsonne ausklingen lassen. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich zwei ostseitig ausgerichtete Schlafräume sowie ein Bad und die separate Toilette. Über eine Wendeltreppe erreichen Sie die obere Wohnebene mit einem großzügigen Studio, einem kleinen Schrankraum und einem geräumigen Badezimmer mit Toilette. Diese Wohnebene ist auch über einen separaten Eingang über das Stiegenhaus zugänglich, also perfekt als Büro oder Jugendzimmer geeignet. Die Sanitärräumlichkeiten wurden 2023 saniert, die Parkettböden 2012 abgeschliffen und versiegelt. Ein Fernwärmeanschluss sorgt für die Beheizung über Radiatoren sowie für warmes Wasser. Ihre Autos parken Sie bequem auf Ihrem Tiefgaragenplatz oder im Freien auf Ihrem Parkplatz am Parkdeck. Die Reparaturrücklage für diesen Bauteil beträgt per 01.01.2024 € 208.731,78. Durch die Zentrale Lage der Wohnung sind Nahversorger, Ärzte, eine Apotheke, Schulen und Kindergärten sowie die nächsten Bushaltestellen fußläufig innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Richtpreis: EUR 495.000,-- \*) \*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, welcher vom Interessenten mit einem erstellten Angebot definiert wird. Dieser kann, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber in Form von Gegenzeichnung des gestellten Angebotes! In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail Adresse Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 49.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.93

effizienz:

Klasse Faktor GesamtD  
energieeffizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!