

Exposé

Wohnung in Maria Enzersdorf

**3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, generalsaniert,
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-408095

Wohnung

Verkauf: **348.000 €**

Ansprechpartner:
Michael

Erlaufstraße 23
2344 Maria Enzersdorf
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1966	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	88,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um einen provisionsfreien Privatverkauf einer generalsanierten 3 Zimmer Wohnung mit Loggia sowie Grün- und Fernblick in der Erlaufstraße 23 in 2344 Maria Enzersdorf (Parkanlage Südstadt).

Bitte keine Makleranfragen!

Anrufe oder elektronische Nachrichten von Maklern sind nicht erwünscht. Auf Basis des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) § 7 bitte ich dringend Telefonanrufe oder elektronische Nachrichten zu unterlassen.

Die ost-west ausgerichtete Wohnung befindet sich im obersten, 3. Stock einer gepflegten Wohnanlage mit guter Infrastruktur und verfügt über ein großes Wohnesszimmer mit Loggia (Richtung Westen) und Kaminanschluss, zwei Schlafzimmer, Küche, Vorräum und Badezimmer mit Badewanne sowie großem Fenster.

Es wäre möglich noch ein weiteres Zimmer zu schaffen, indem man das große Wohnesszimmer in zwei Räume aufteilt. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein ca. 12 m² großes Kellerabteil mit Fenster.

Die Sanierung umfasst:

Neue Fenster (3-Fachverglasung)

Hochwertige Bodenbeläge

Eichenparkett

Feinsteinzeug Fliesen

Neues Badezimmer

Neue Elektrik mit Befund

Neue Sanitärinstallationen

Neue Eingangstüre

Neue Zimmertüren

Komplett saniertes Kellerabteil

Wände gespachtelt und gemalt

Die Fassade des Gebäudes wurde 1997 thermisch saniert und mit 20 cm Dämmung ausgestattet. In Kombination mit den neu eingebauten 3-fach verglasten Fenstern ergibt sich eine gute Energieeffizienz.

Die Wohnung wird unmöbliert und ohne Küche abgegeben. Bei den möblierten Bildern handelt es sich um virtuelle Möblierungsbeispiele um die Möglichkeiten dieser Wohnung zu veranschaulichen.

Ausstattung

Neue Fenster (3-Fachverglasung)

Hochwertige Bodenbeläge

Eichenparkett

Feinsteinzeug Fliesen

Neues Badezimmer

Neue Elektrik mit Befund
Neue Sanitärinstallationen
Neue Eingangstüre
Neue Zimmertüren
Komplett saniertes Kellerabteil
Wände gespachtelt und gemalt

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

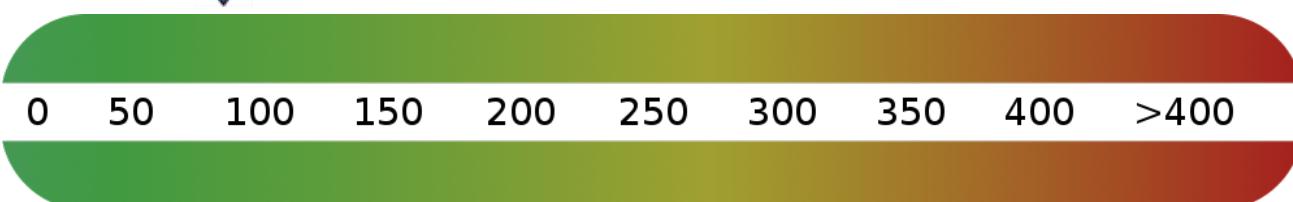
In der Nähe des Einkaufszentrum Südstadt Arcaden sowie zu Haltestellen der Badner Bahn und den Buslinien 206, 269, 270, 303, 329 zum Beispiel nach Mödling (S-Bahn) oder Siebenhirten (U-Bahn). Es stehen ausreichend öffentliche und kostenfreie Parkflächen zur Verfügung. Der Kindergarten und die Volkschule sind fußläufig erreichbar.

Einkaufszentrum 250m
Bushaltestellen 350m
Badner Bahn 950m
Kindergarten / Volkschule 180m

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	87,99 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

