



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 198846

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1090.91€

Straße: Erlaufstraße

2344 Maria Enzersdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Nicole Zellmann

Tel:

nicole@zellmann.at

Wohnfläche: 85m²

Nutzfläche: 88.5m²

Grundfläche: 92m²

Sonnige 3 Zimmerwohnung in der Südstadt | ZELLMANN IMMOBILIEN



Exposé ? Sonnige Familienwohnung in bester Grünruhelage der Südstadt

Diese sonnendurchflutete Wohnung befindet sich im Herzen der Südstadt und überzeugt durch ihre absolut ruhige Grünlage. Die Wohnanlage bietet großzügige Freiflächen, viel Platz und eine parkähnliche Umgebung ? ideal für Familien, die ein sicheres und grünes Umfeld schätzen.

Auf rund 89 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten (siehe Grundriss). Ein besonderes Highlight ist die großzügige,

verglaste Loggia, die den Wohnraum erweitert und ein wunderbares Wohlfühlambiente schafft ? ob als gemütlicher Rückzugsort, Frühstücksplatz oder zusätzlicher Spielbereich.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Das Wohnhaus selbst wurde generalsaniert und verfügt über ein neuwertiges Dach, moderne Vollwärmesolierung sowie neue Fenster, was für zeitgemäßen Wohnkomfort und geringere Energiekosten sorgt. Ein Akonto in der Höhe von zusätzlich ? 150,00 werden monatlich für Warmwasser und Heizung vorgeschrieben!

Die Wohnung ist ab 1. Februar 2026 verfügbar.

Highlights auf einen Blick

Sonnige Wohnung in absoluter Grünruhelage

Familienfreundliche Anlage mit großzügigen Grünflächen

Durchdachte Raumaufteilung auf ca. 89 m² Wohnfläche

Große, verglaste Loggia als zusätzlicher Wohlfühlbereich

Gepflegter Zustand

Generalsaniertes Haus (Dach, Fassade/Vollwärmeschutz, Fenster)

Bezug ab 1.2.2026

Interesse geweckt?

Wir freuen uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen daraufhin sämtliche Unterlagen und weitere Informationen zur Wohnung zu.

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. -> Suchagent anlegen

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit/Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 92m²

Wohnfläche: 85m²

Nutzfläche: 88.5m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befuerung: Fern,

hwbwert: 95.35m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.82m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1090.91€

Nebenkosten: 180.68€

Kontaktinformationen

Vorname: Nicole

Nachname: Zellmann

E-Mail: nicole@zellmann.at