

Inserat ID: 228061

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 239120€

Straße: Kirchenplatz

2301 Groß-Enzersdorf

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Dejan Dejan

Tel: +43 664 307 00 09

dejan.ljepoja@schantl-ith.at

Wohnfläche: 44.82m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 47.86m<sup>2</sup>

## Attraktive 2 Zimmer Wohnung als Investment mit nachhaltigem Vermietungspotenzial! Ab Q3/26



Ankommen, durchatmen, zuhause sein.

Nur wenige Minuten von Wien entfernt entsteht in Groß-Enzersdorf ein Wohnprojekt, das genau den Zeitgeist trifft: mehr Ruhe, mehr Freiraum und gleichzeitig volle Anbindung an die Stadt.

Hier beginnt der Tag mit Blick ins Grüne und endet entspannt auf der eigenen Terrasse oder dem Balkon. Die Nähe zur Lobau, weitläufige Naturflächen und ein angenehm gewachsenes Umfeld schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Form selten geworden ist.

Die Wohnungen selbst sind so geplant, wie man heute leben möchte: offen, hell und effizient. 2 bis 4 Zimmer, Wohnflächen von ca. 45 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup> und durchdachte Grundrisse bieten Raum für unterschiedlichste Lebenssituationen ? vom kompakten Investment bis zum Familienzu Hause. Jede Einheit verfügt über eine eigene Freifläche und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Die Ausstattung folgt einem klaren Anspruch: langlebig, hochwertig und komfortabel. Eichenparkett, moderne Fliesen, dreifach verglaste Fenster, elektrische Beschattung und Fußbodenheizung über Fernwärme sorgen für ein angenehmes Wohnklima. In den Dachgeschosswohnungen bietet eine Klimaanlage zusätzlichen Komfort. Lift, Videogegensprechanlage sowie vorbereitete E-Ladeinfrastruktur runden das Gesamtbild ab. Die Kombination aus Qualität, Funktionalität und zeitlosem Design sorgt für ein angenehmes Wohnklima und langfristige Wertbeständigkeit.

Auch aus Investorensicht überzeugt das Projekt: Die Kombination aus Stadtnähe, Grünlage und funktionalen Grundrissen sorgt für nachhaltige Nachfrage und sehr gute Vermietbarkeit.

Kurz gesagt: ein Projekt, das nicht nur heute passt, sondern auch morgen noch Sinn macht.

### Wohnung Top 9 - Stiege 3

2 Zimmer Wohnung - Quadratisch, praktisch, gut!

Diese ideal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumplanung mit einem besonderen Maß an Lebensqualität. Ruhig im Innenhof gelegen, entsteht hier ein Zuhause, das Rückzug, Freiraum und modernes Wohnen ideal miteinander verbindet.

Auf rund 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem offenen und lichtdurchfluteten Wohnbereich von ca. 24 m<sup>2</sup> ? das Herzstück des Zuhauses. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup> sowie einen zusätzlichen Abstellraum, mit dem WM Anschluss. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie ein WC. Ein herrlicher, ca. 6,50 m<sup>2</sup> großer Balkon mit viel Grün rundum, runden diese charmante Wohnung ab.

Cooler Wohnung, cooler Ausstattung, ruhige Lage!

Wohnfläche: ca. 44,82 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 6,08 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis (netto) für Anleger: ? 239.120,- (zzgl. 20%Ust.)

Kaufpreis für Endverbraucher: ? 244.000,-

KP Garage (optional): ? 17.000,-

Kalkulierte Betriebskosten: ? 2,-/m<sup>2</sup> zzgl. Ust.

Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;4.500m  
Krankenhaus &lt;6.750m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;4.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;500m  
Sonstige  
Bank &lt;250m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;250m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;4.000m  
Straßenbahn &lt;5.000m  
Bahnhof &lt;4.000m  
Autobahnanschluss &lt;7.250m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 44.82m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 47.86m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 36.78m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.81m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 239120€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dejan

Nachname: Dejan

Tel.: +43 664 307 00 09

E-Mail: [dejan.ljepoja@schantl-ith.at](mailto:dejan.ljepoja@schantl-ith.at)