Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228057

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:355000€
Straße: Kirchenplatz
2301 Groß-Enzersdorf
Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:
Dejan Dejan
Tel: +43 664 307 00 09
dejan.ljepoja@schantl-ith.at

Wohnfläche: 64.49m²
Nutzfläche: 68.69m²

Eine Sonnenterrasse vom Feinsten. 3 Zimmer in Hofruhelage im Erstbezug! 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 m² bis 114 m² und durchdachte Grundrisse bieten Raum für unterschiedlichste Lebenssituationen ? vom kompakten Investment bis zum Familienzuhause. 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 16 - Stiege 3

Kompakt, clever, praktisch! 3 Zimmer Wohnung mit Sonnenterrasse im 2.OG.

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer effizienten Raumplanung und einem angenehmen Wohngefühl. Ruhig gelegen und optimal geschnitten, bietet sie den idealen Rückzugsort für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Auf rund 64,50 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 26 m², der als zentraler Lebensmittelpunkt dient. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die ca. 8,4 m² große Terrasse ? perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer mit ca. 9 und 11 m², die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und erhöht den Wohnkomfort im Alltag.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie einen Anschluss für die Waschmaschine. Ergänzend steht ein separates WC mit Handwaschbecken zur Verfügung.

Eine ideale Wohnung für alle, die kompaktes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und hoher Lebensqualität kombinieren möchten.

Wohnfläche: ca. 64,50 m² + Terrasse: ca. 8,40 m² + Kellerabteil

Kaufpreis: ? 355.000,-

KP Garage (optional): ? 17.000,-

Kalkulierte Betriebskosten: ? 2,-/m² 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

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
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 / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <250mKlinik <4.500mKrankenhaus <6.750mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <1.000mHöhere Schule <4.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <500mSonstigeBank <250mGeldautomat <500mPost <250mPolizei <500mVerkehrBus <250mU-Bahn <4.000mStraßenbahn <5.000mBahnhof <4.000mAutobahnanschluss <7.250mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 64.49m²
Nutzfläche: 68.69m²

Zimmer: 3
Bäder: 1

Befeuerung: Fern,
hwbwert: 36.78m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 0.81m²
fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 355000€

Kontaktinformationen

Vorname: Dejan
Nachname: Dejan
Tel:: +43 664 307 00 09
E-Mail: dejan.ljepoja@schantl-ith.at