



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228066

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 332220€

Straße: Kirchenplatz

2301 Groß-Enzersdorf

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Dejan Dejan

Tel: +43 664 307 00 09

dejan.ljepoja@schantl-ith.at

Wohnfläche: 62.96m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 66.29m<sup>2</sup>

## 3 Zimmer Wohnung mit durchdachtem Grundriss ? ideal für Investoren, ideal für Eigennutzer! 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 10 - Stiege 2

3 Zimmer Wohnung im 2.OG mit top Raumaufteilung und schöner Freifläche!

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 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 30 m<sup>2</sup>, der als zentraler Lebensmittelpunkt dient. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den knapp 7 m<sup>2</sup> großen Balkon ? perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer mit je ca. 10,5 m<sup>2</sup>, 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 zur Verfügung.

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

Wohnfläche: ca. 62,96 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 6,65 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis (netto) für Anleger: ? 332.220,- (zzgl. 20% Ust.)

Kaufpreis Endverbraucher: ? 339.000,-

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: 62.96m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 66.29m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

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: 332220€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dejan

Nachname: Dejan

Tel.: +43 664 307 00 09

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