



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228063

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 293020€

Straße: Kirchenplatz

2301 Groß-Enzersdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Dejan Dejan

Tel: +43 664 307 00 09

dejan.ljepoja@schantl-ith.at

Wohnfläche: 52.15m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 59.84m<sup>2</sup>

## Top Investment - Top für Singles und Pärchen! 2 Zimmer mit Eigengarten und bester Ausstattung!



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 5 - Stiege 3

2 Zimmer Gartenwohnung - praktisch, süß, mit hohem &quot;Wohlfühl-Faktor&quot;!

Diese ideal geschnittene 2-Zimmer-Gartenwohnung 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 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem offenen und lichtdurchfluteten Wohnbereich von ca. 25 m<sup>2</sup> ? das Herzstück des Zuhauses. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und schaffen eine fließende Verbindung in den Außenbereich.

Ein besonderes Highlight: von beiden Räumen aus gelangen Sie direkt in den knapp 40 m<sup>2</sup> großen Eigengarten samt Terrasse. Ob Frühstück im Freien, entspannte Abende oder Platz für Familie und Freunde ? hier entsteht ein echtes Wohngefühl mit Hauscharakter.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> sowie einen zusätzlichen Abstellraum, der für praktischen Stauraum sorgt. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie ein WC.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die grünes Wohnen mit privatem Garten in ruhiger Lage suchen ? und dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

Wohnfläche: ca. 52,15 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 10 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 30 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis (netto) für Anleger: ? 293.020,- (zzgl. 20%Ust.)

Kaufpreis für Endverbraucher: ? 299.000,-

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: 52.15m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 59.84m<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: 293020€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dejan

Nachname: Dejan

Tel.: +43 664 307 00 09

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