Wohnen beim Stadtmauer Park | 3-Zimmerwohnung mit Loggia

11

Objektnummer: 141/76665

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,54 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	331.597,31 €
Kaufpreis / m²:	5.059,46 €
Provisionsangabe:	

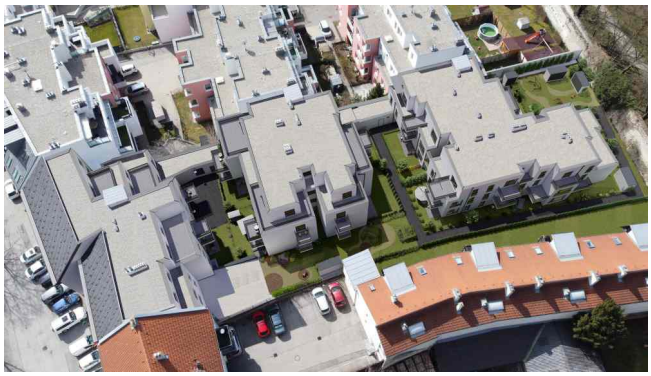
3 %

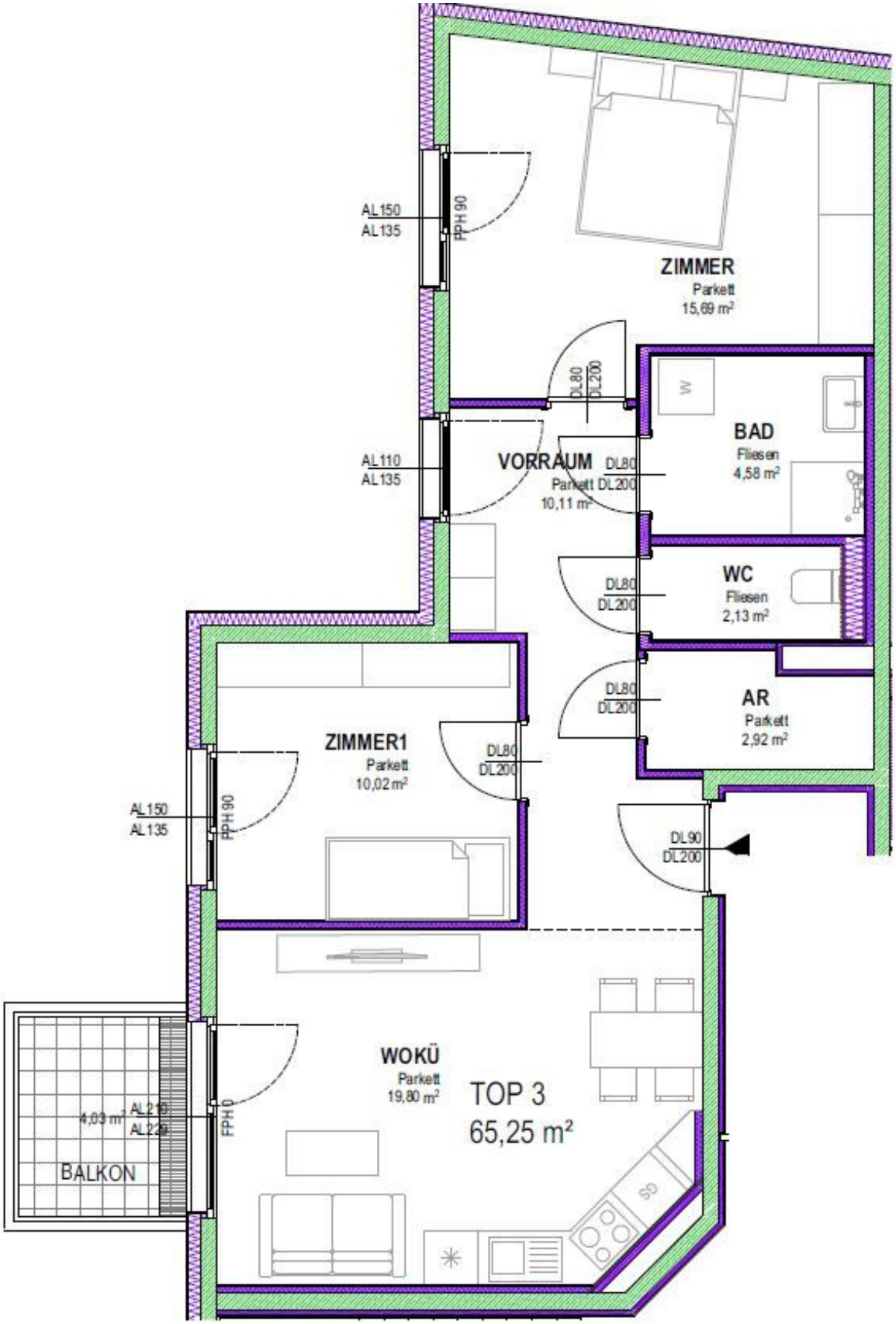
Ihr Ansprechpartner

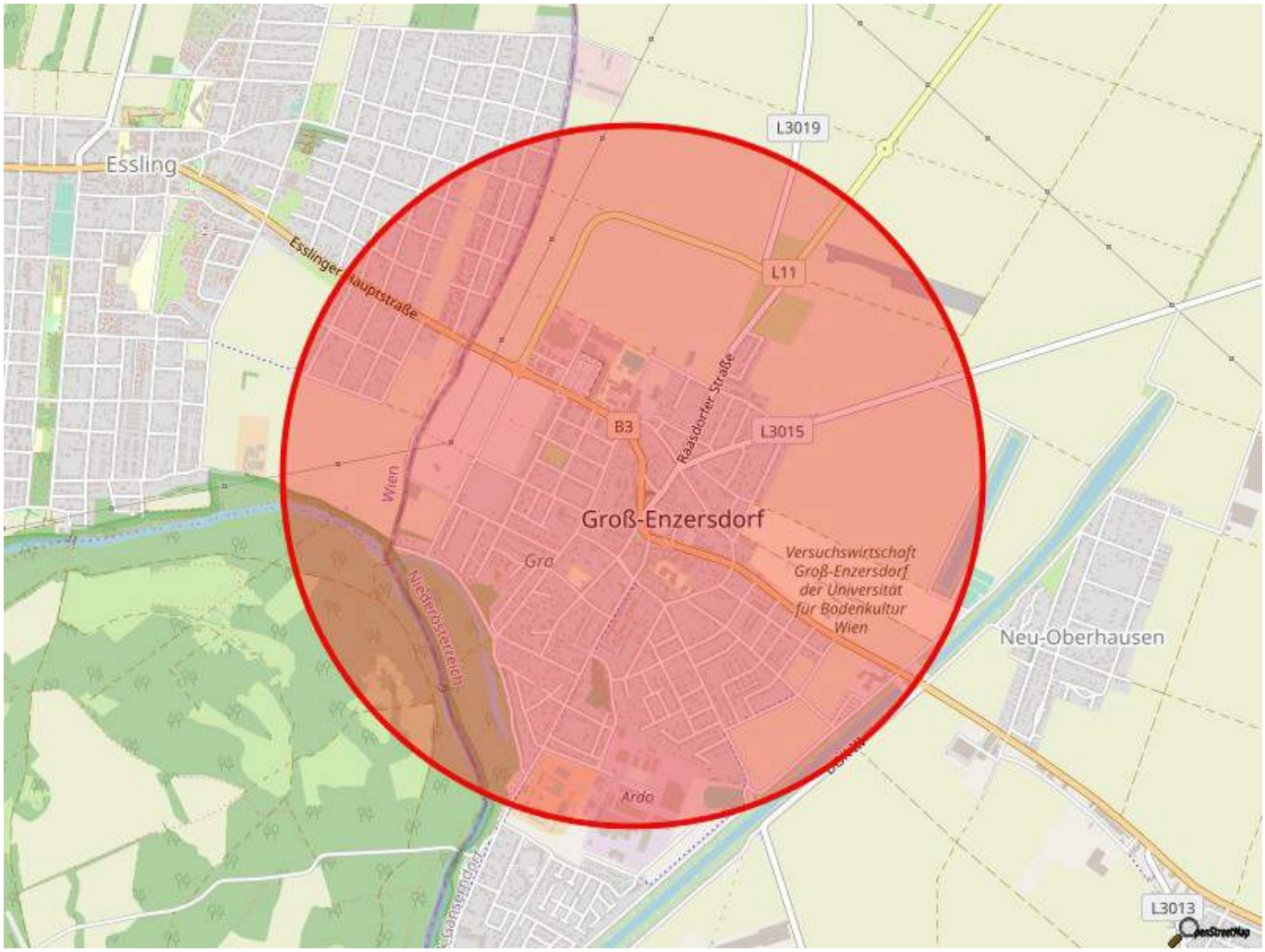
Timo Kohlweiss

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749 683
H +43 676 834 34 683




AL150
AL135
FPH 90
ZIMMER
Parkett
15,69 m²
DL80
DL200
W
BAD
Fliesen
4,58 m²
AL110
AL135
VORRAUM
Parkett
10,11 m²
DL80
DL200
WC
Fliesen
2,13 m²
DL80
DL200
AR
Parkett
2,92 m²
DL80
DL200
ZIMMER1
Parkett
10,02 m²
DL80
DL200
AL150
AL135
FPH 90
DL90
DL200
WOKÜ
Parkett
19,80 m²
TOP 3
65,25 m²
4,03 m²
AL210
AL220
FPH 0
BALKON
GS


L3019
Essling
Esslinger Hauptstraße
L11
Raasdorfer Straße
B3
L3015
Wien
Groß-Enzersdorf
Gro
Versuchswirtschaft
Groß-Enzersdorf
der Universität
für Bodenkultur
Wien
Neu-Oberhausen
Niederösterreich
Ardo
L3013

Objektbeschreibung

Am Kirchenplatz entsteht eine wunderbare Familienidylle am Rande des 22.Wiener Gemeindebezirkes, in Groß-Enzersdorf. Hier wird ein freifinanzierter Neubau mit 37 Eigentumswohnungen, 2 Geschäftslokalen und 80 Garagenstellplätzen errichtet.

Das Projekt besteht aus 3 Bauteilen und ist einerseits aufgrund seiner zahlreichen Freizeitaktivitäten ein perfekter Ort für Familien und Menschen, die Land und Stadt optimal verbinden möchten, aber auch ein tolles Anlegerobjekt aufgrund der guten öffentlichen Anbindung und der unmittelbaren Nähe zu Wien. Ein Großteil der Wohnungen enthält eine Freifläche in Form von Balkonen, Loggien, Terrassen oder Eigengärten. ein richtig freundliches Wohnprojekt! Die Wohnungen befinden sich mitten in Groß-Enzersdorf. Hier gibt es nicht nur mehrere Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch viele sportliche und kulturelle Freizeitangebote. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie schnell die Stadt Wien und das Au-Paradies Lobau liegt ebenso in nächster Nähe.

Das Projekt auf einem Blick:
• 37 Wohnungen, 2 Geschäftslokale und 80 Garagenplätze (KP € 18.500,-)
• von ca. 41m² bis ca. 108m²
• Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern
• jede Wohneinheit mit Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon

Baubeginn: 2022
Geplante Fertigstellung: Frühjahr 2026

So macht Wohnen Spaß – Ausstattung, die mehr verspricht.

Dem Bauträger ist wichtig, dass sich die Wohnungseigentümer der Hausanlage von Beginn an wohlfühlen und große Freude an ihrem neuen Zuhause haben. Deswegen wird gerade bei der Ausstattung darauf geachtet, dass jedes Detail stimmt. Die angenehme Wohnatmosphäre verdanken die Wohnungen vor allem dem hochwertigen Eichenparkett in den Wohnräumen. Die großformatigen Fliesen in den Sanitärbereichen vermitteln darüber hinaus den Eindruck exklusiver Modernität. Für die richtige Temperierung der Wohnräume sorgen die Fußbodenheizung.

• Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
• Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien
• Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen und Abstellräumen
• Badewannen oder Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
• Komfortables Heizen mittels Fußbodenheizung
• Heizenergiebereitstellung mittels Fernwärme
• Kabel-TV Anschlüsse

- Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz
- Qualitative Fenster und Fenstertüren
- Großzügige Einlagerungsräume (ER)
- Ausreichend Fahrradabstellplätze
- Eigener Kinderspielplatz
- Klimaanlagen in den DG-Wohnungen

Lage & Infrastruktur:
Obwohl die Anlage eine wunderbare Grünruhelage hat, ist man optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden: Nur 10 Minuten benötigt man mit dem Bus zur U2-Bahnstation "Aspernstraße". Direkt vor der Türe ist außerdem die Station der Buslinie "Dr. Richard". Und auch sonst, finden Sie alles, was Sie brauchen vor Ort: Apotheke, Post, Billa, Lidl, Volkshochschule, Kindergarten, Heurigesowie Gastronomie. Und bei den vielen regionalen Anbietern warten diverse Schmankerl auf Sie!

In unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Lobau gelegen, bietet die Lage alle Möglichkeiten zur Erholung: Ganz gleich, ob man spazieren gehen, laufen oder Radfahren möchte. Oder ganz einfach in Ruhe am Wasser seine Gedanken schweifen lassen will. Tolle Anziehungspunkte sind natürlich auch die Donauauen und die malerische Landschaft des Marchfelds – beides in wenigen Minuten erreichbar. Einfach ein Platz, der das Leben bereichert!

Kostenübersicht:
Alle Wohungen werden zum Vorsorgepreis (zzg. 20% USt.) verkauft!
Betriebskosten: voraussichtlich € 2,20/Nutzwert (zzgl. 10% USt.) inkl. Reparaturücklagen
Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.