

Wohnen & Spielen im eigenen Garten – ideal für Kinder



Wohnzimmer - Gestaltung Beispiel

Objektnummer: 7939/2300162394

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Nutzfläche:	91,03 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	64,48 m ²
Keller:	14,82 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	340.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sanela-Anamaria Erdelean-Adam

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

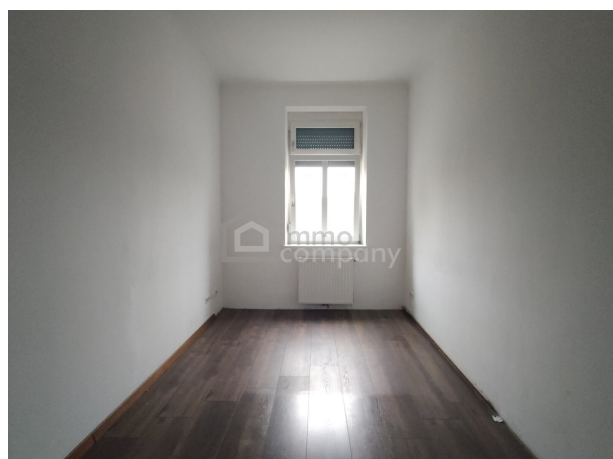
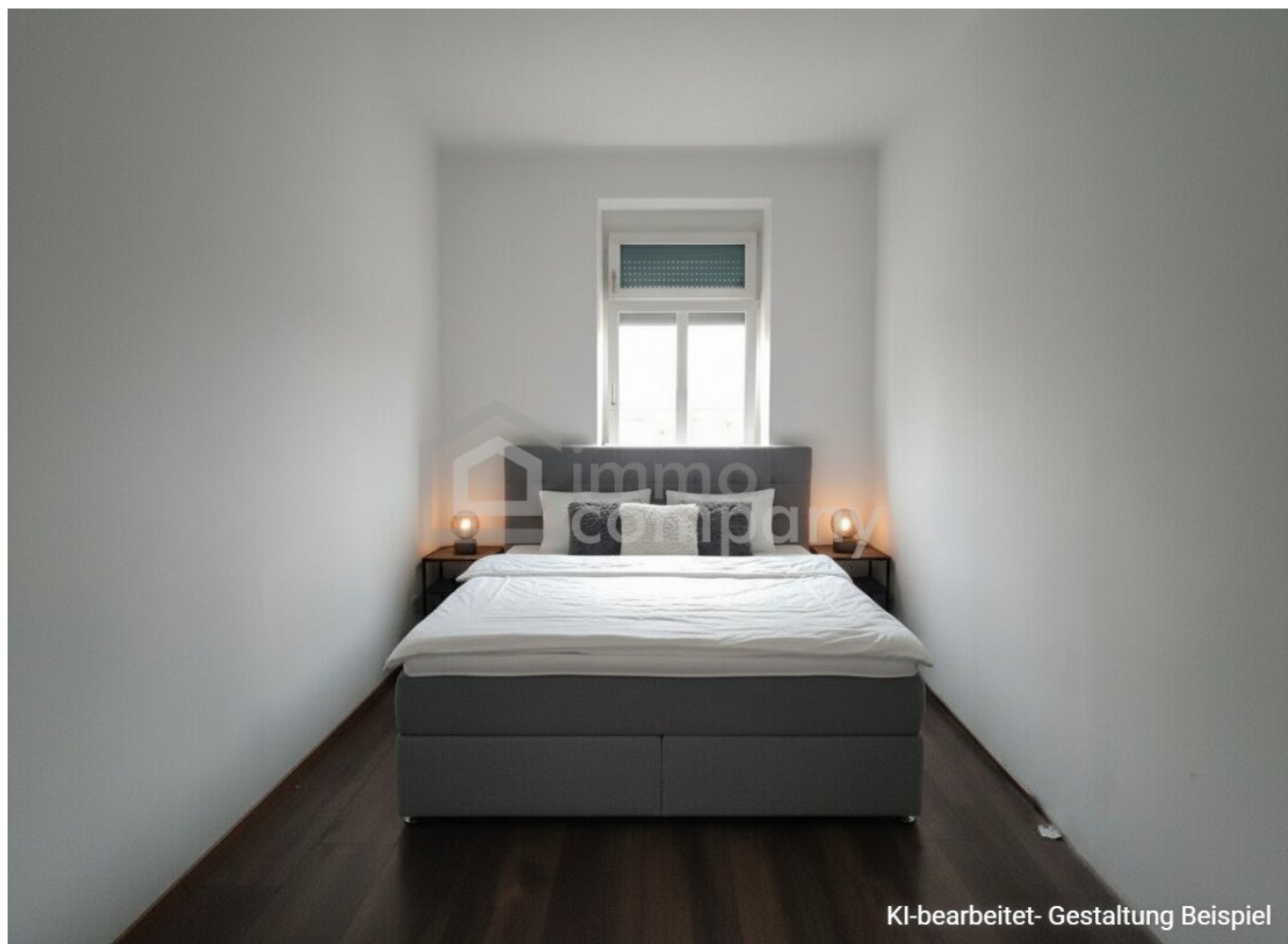
H +43 699 184 100 43





KI-bearbeitet- Gestaltung Beispiel







Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

*Wir helfen Menschen
zu ihrem
Zuhause*

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung in Groß-Enzersdorf bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und praktischer Lage. Auf rund 93 m² verteilen sich drei helle Zimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten sowie eine separate Küche.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, zusätzlich gibt es ein getrenntes WC. Ein kleiner Abstellraum im Wohnzimmer sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist der private Garten mit ca. 100 m² Fläche – perfekt für Familien, Hobbygärtner oder entspannte Sommerabende. Ein Kellerabteil mit ca. 15 m² ergänzt das Angebot.

Die Lage ist äußerst praktisch: Direkt vor dem Garten befindet sich eine Bushaltestelle, die eine schnelle Anbindung ins Zentrum und nach Wien ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

? Nahversorgung

Bäckerei	600 m
Metzgerei	450 m
Supermarkt	7 m

? Dienstleistungen

Bank	0,58 km
Post	9 m
Tankstelle	0,29 km

Trafik 0,49 km

Gastronomie

Restaurant 0,21 km

Café 0,40 km

? Bildung & Kinderbetreuung

Kindergarten 0,95 km

Volksschule 0,88 km

Schule 0,28 km

? Gesundheit

Allgemeinmediziner 0,44 km

Zahnarzt 0,64 km

Kinderarzt 0,25 km

Apotheke 0,28 km

? Öffentlicher Verkehr

Bushaltestelle 5 m

Straßenbahn 1,88 km

Entfernungen mit dem PKW:

Aspern, 1220 Wien 7 Min.

Gänserndorf 19 Min.

Flughafen Wien Schwechat 30 Min.

Floridsdorf, 1210 Wien 30 Min.

Korneuburg 31 Min.

Hainburg an der Donau 33 Min.

Klosterneuburg 33 Min.

Vösendorf 33 Min.

Purkersdorf 46 Min.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.