

**MODERNE 4-ZIMMER-WOHNUNG mit Loggia & 2 Bädern in
Groß-Enzersdorf – Top Lage!**



Objektnummer: 1757/434

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Nutzfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	168,07 €
Heizkosten:	181,98 €
USt.:	52,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

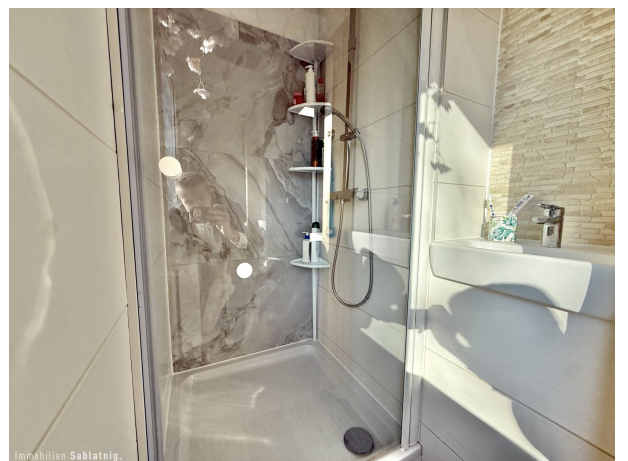
Ihr Ansprechpartner



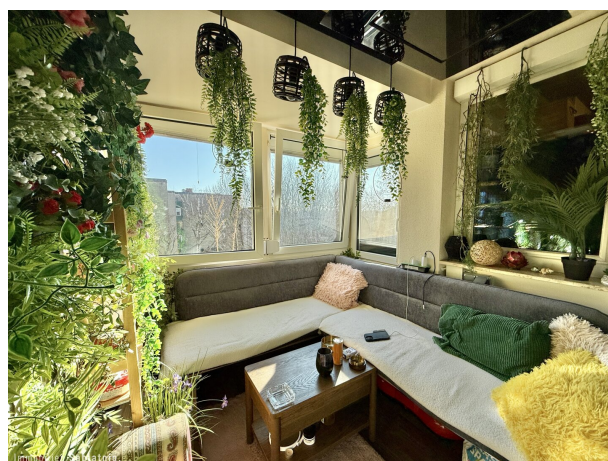
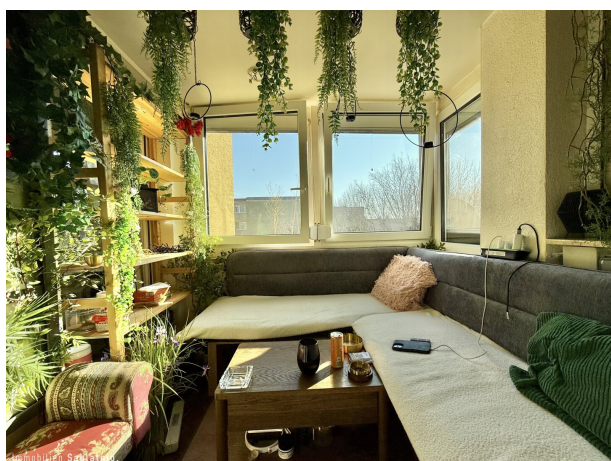
Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch













Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von **Groß-Enzersdorf**, im begehrten Bundesland Niederösterreich, erwartet Sie diese gepflegte und hervorragend geschnittene 4-Zimmer-Etagenwohnung im 3. Obergeschoss. Mit einer Wohnfläche von **78 m²** bietet diese Immobilie großzügigen Raum für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Komfort, Funktionalität und Lebensqualität legen.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Planung, moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.

Wohnkomfort auf einen Blick

- 78 m² Wohnfläche
- 4 helle, flexibel nutzbare Zimmer
- Einladende Loggia mit Stadtblick
- 2 moderne Badezimmer (Badewanne & Dusche)
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Hochwertiger Whirlpool
- Zentralheizung
- Fliesen- und hochwertige Kunststoffböden
- Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss
- Personenaufzug
- Sehr gute Verkehrsanbindung

Wohnen mit Weitblick

Die optimale Raumaufteilung schafft ein harmonisches Wohngefühl. Vier lichtdurchflutete Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Wohnbereich über ein ruhiges Schlafzimmer bis hin zum Homeoffice oder Kinderzimmer.

Die **Loggia mit herrlichem Stadtblick** erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Wellness & Komfort

Zwei modern ausgestattete Badezimmer mit Badewanne und Dusche sorgen für hohen Alltagskomfort.

Ein besonderes Highlight ist der bereits installierte **Whirlpool**, der exklusiven Wellnesskomfort bietet und Ihr Zuhause in eine private Wohlfühloase verwandelt.

Hochwertige Küche inklusive

Die voll ausgestattete **Einbauküche** überzeugt durch modernes Design, hochwertige Geräte und durchdachte Funktionalität. Hier treffen Ästhetik und Praktikabilität aufeinander – ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Komfortabel erreichbar

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem über einen **Personenaufzug** erreichbar – ein klarer Vorteil im Alltag.

Attraktive Lage & Infrastruktur

Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe gewährleistet eine schnelle Verbindung ins Zentrum sowie in die umliegenden Gemeinden. Die Nähe zu Kindergarten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diese Immobilie besonders familienfreundlich.

Groß-Enzersdorf vereint ruhiges Wohnen mit hervorragender Anbindung an die Metropole Wien und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im östlichen Niederösterreich.

Inventar / Möbelablöse

Für die hochwertige **Einbauküche** sowie den vorhandenen **Whirlpool** wird eine **Möbelablöse in Höhe von € 15.000,-** vereinbart.

Die Ablöse reflektiert den ausgezeichneten Zustand und den unmittelbaren Mehrwert für die zukünftigen Eigentümer – einziehen und ohne zusätzliche Investitionen genießen.

Ihr neues Zuhause wartet

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung verbindet Wohnqualität, Komfort und Lage auf ideale

Weise und bietet die perfekte Basis für Ihr neues Kapitel. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <2.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap