

**Moderne Gartenwohnung im Erstbezug – 4 Zimmer, ca.  
110 m<sup>2</sup> Wohnfläche & großzügiger Eigengarten!**



**Objektnummer: 297329**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchenplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	123,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	88,42 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	629.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.086,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

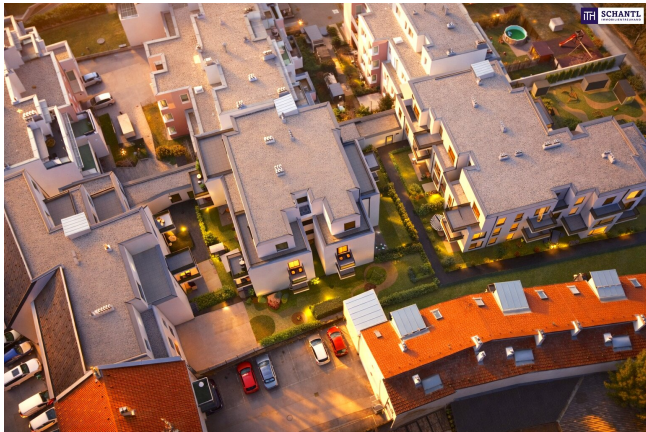
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH







ITF SCHANTL  
IMMOBILIENVERHANDLUNG

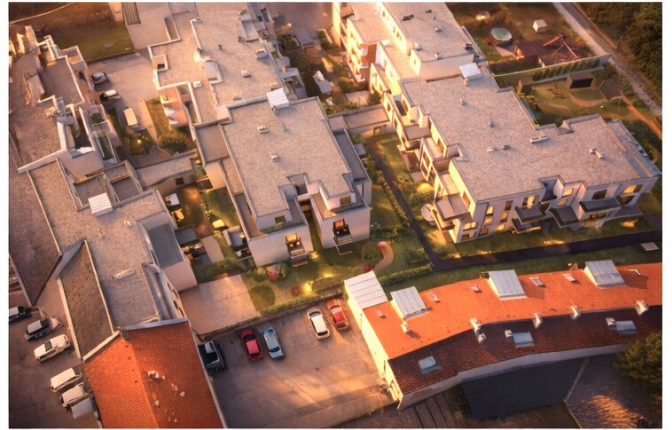
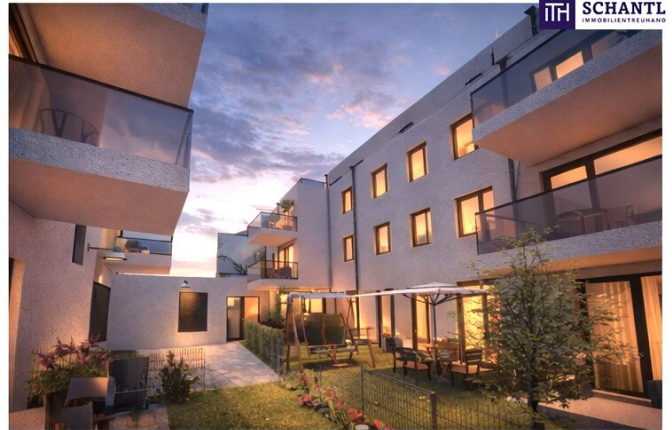


ITF SCHANTL

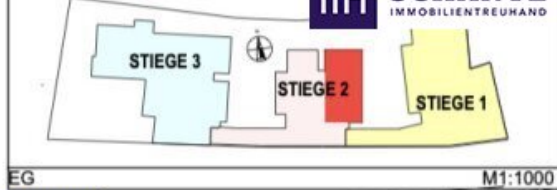


ITF SCHANTL



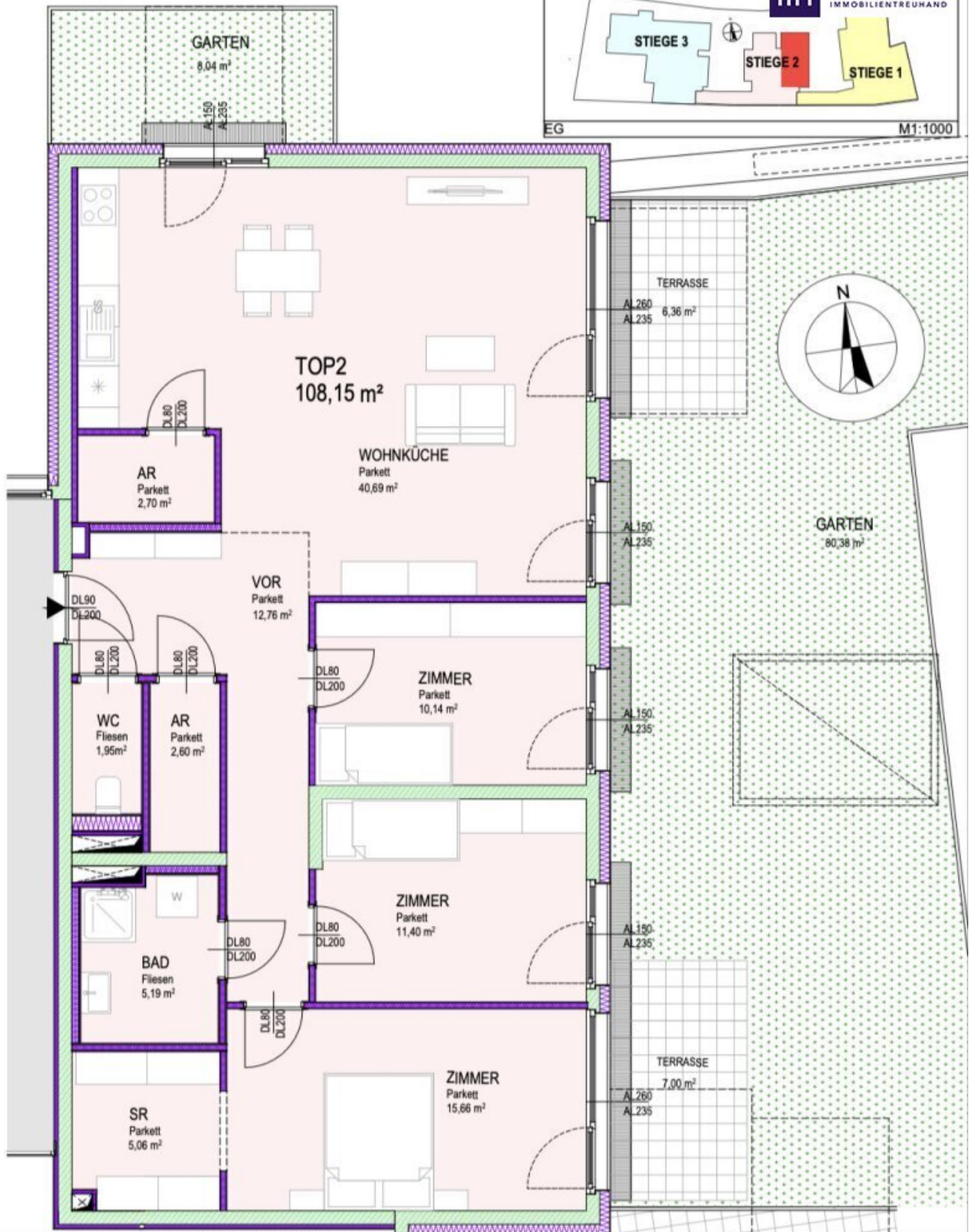


POSITIONSPLAN



EG

M1:1000



PLANINHALT

EG Stiege 2 Top 2

FLÄCHEN

**WNFL** = 108,15 m<sup>2</sup> **Terrasse** = 13,36 m<sup>2</sup> **Garten** = 88,42 m<sup>2</sup>

MASSTAB

M1:50

# Objektbeschreibung

## **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 2 - Stiege 2**

4 Zimmer Gartenwohnung mit **optimaler Raumaufteilung** und außergewöhnlichem Wohngefühl

Diese großzügige 4-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 108,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem offenen und lichtdurchfluteten **Wohnbereich von ca. 41 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 sämtlichen Wohn- und Schlafräumen aus gelangen Sie direkt in den rund **90 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** mit angeschlossenen Terrassen von ca. 13 m<sup>2</sup>. Ob Frühstück im Freien, entspannte Abende oder Platz für Familie und Freunde – hier entsteht ein echtes Wohngefühl mit Hauscharakter.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene **Schlafzimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup>, 11,4 m<sup>2</sup> und 15,5 m<sup>2</sup>** sowie einen zusätzlichen **Schrankraum** mit ca. 5 m<sup>2</sup>, der für praktischen Stauraum sorgt. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie ein WC. Ergänzend steht ein **separates WC** zur Verfügung. 2 praktische Abstellräume runden diese hervorragende Wohnung ab.

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

Wohnfläche: ca. 108,15 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 13,36 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 88,42 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: € 629.000,-**

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 <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <500m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap