

## **Clevere 3 Zimmer Wohnung mit kompakter Fläche und maximalem Nutzen! Erstbezug**



**Objektnummer: 296636**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kirchenplatz                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2301 Groß-Enzersdorf             |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 77,48 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 79,50 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,78 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Kaufpreis:                    | 419.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.270,44 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

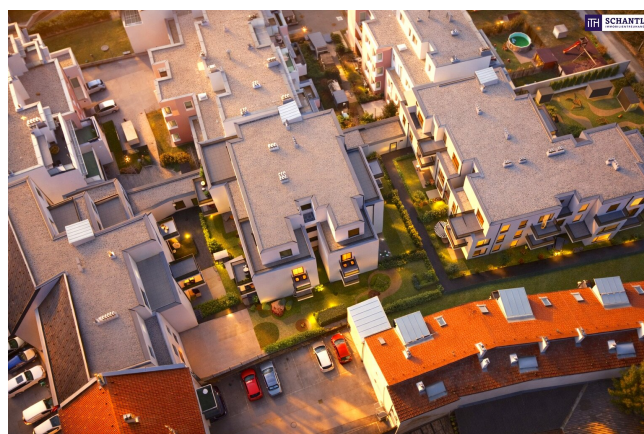
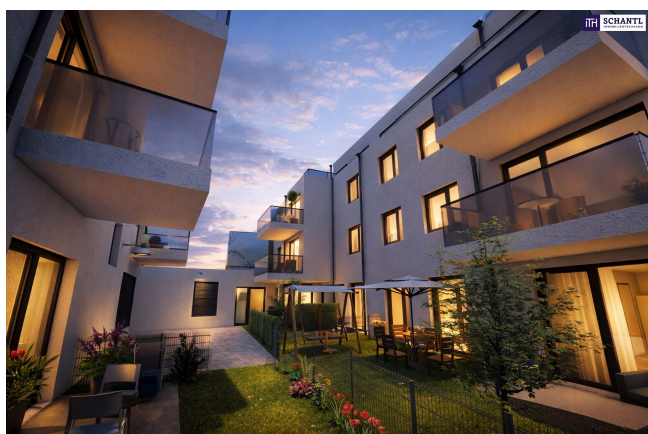
## Ihr Ansprechpartner



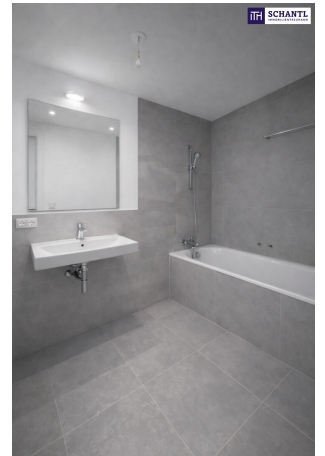
**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6





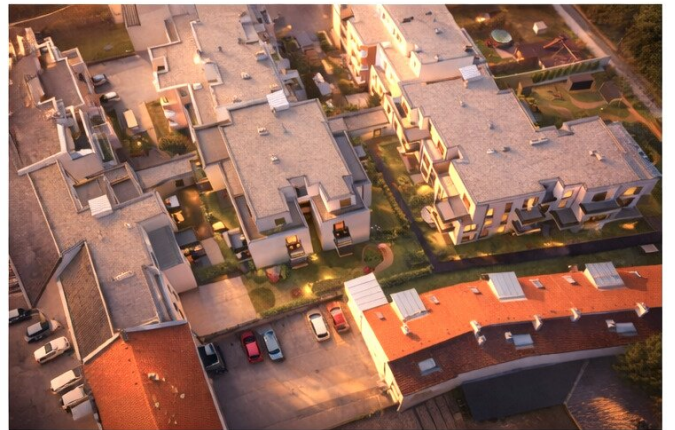
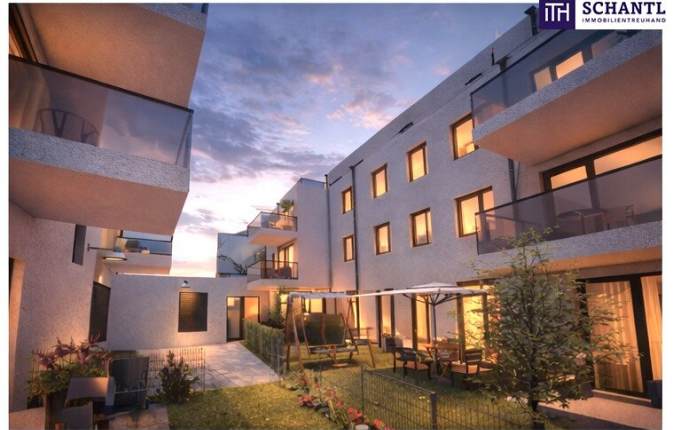


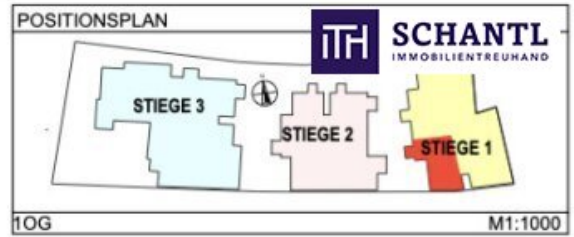












PLANINHALT  
1OG Stiege 1 Top 7

FLÄCHEN  
**WNFL= 78,14 m<sup>2</sup> Balkon =4,03 m<sup>2</sup>**

MASSSTAB  
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 7 - Stiege 1

3 Zimmer Wohnung mit Balkon im Innenhof. Westliche Ausrichtung!

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer effizienten Raumplanung und einem angenehmen Wohngefühl. Ruhig gelegen und optimal geschnitten, bietet sie den idealen Rückzugsort für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Auf rund **77,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein großzügiger **Wohn- und Essbereich mit ca.**



**26 m²**, der als zentraler Lebensmittelpunkt dient. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den ca. **4 m² großen Balkon** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene **Zimmer mit je ca. 11,5 und 13 m²**, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein praktischer **Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum und erhöht den Wohnkomfort im Alltag.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine **Dusche** sowie einen Anschluss für die Waschmaschine. Ergänzend steht ein **separates WC** zur Verfügung.

**Eine ideale Wohnung für alle, die kompaktes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und hoher Lebensqualität kombinieren möchten.**

Wohnfläche: ca. 77,48 m² + Balkon: ca. 4,03 m² + Kellerabteil

**Kaufpreis Endverbraucher: € 419.000,-**

KP Garage (optional): € 17.000,-

Kalkulierte Betriebskosten: € 2,-/m² 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