

## Möblierte Wohnung in der Auvorstadt



Schlafzimmer\_1

**Objektnummer: 3118\_616**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,25
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

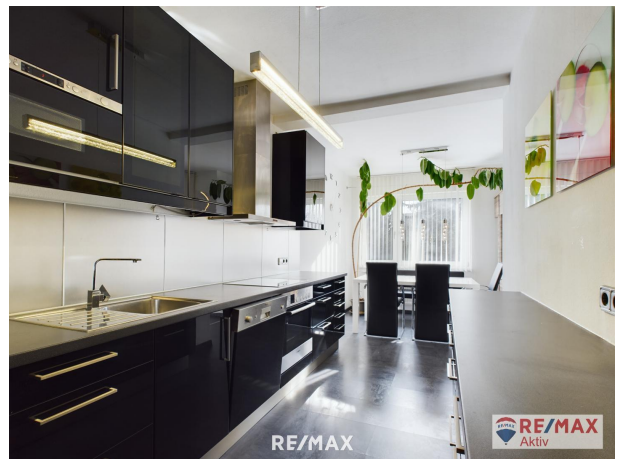


### Philipp Wild

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10  
2301 Groß-Enzersdorf

T +43 2249 21088 088









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Abstellplatz. **Sie finden eine virtuelle Tour durch die Wohnung unter folgendem Link: [Hier klicken](#)** **Alle Highlights auf einem Blick:** - großer, offener Wohnbereich verbunden mit Essbereich und Küche - moderne, voll ausgestattete Küche - 3-fach-verglaste Fenster - 2 Schlafzimmer - südseitige Loggia mit Blick ins Grüne - großzügiges Kellerabteil mit Werkbank (Strom vorhanden) - Ein Abstellplatz ist dieser Wohnung zugeordnet **Verkehrsanbindung:** Die Buslinien 26A, 391 und 392 ermöglichen eine schnelle Verbindung zur U2-Station Aspernstraße, von wo aus man rasch ins Wiener Stadtzentrum gelangt. Geplante Verlängerung der U2, wird die Anbindung in Zukunft noch weiter verbessern.

**Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:** Große Supermärkte wie Billa, Hofer, Spar und Lidl decken den täglichen Bedarf. Regionale Bauernmärkte und Hofläden bieten frische, lokale Produkte. Shoppingmöglichkeiten in der Umgebung, z. B. das Marchfeld Center mit diversen Fachgeschäften. **Bildung & Betreuung:** Kindergärten, Volksschulen und eine Mittelschule befinden sich direkt in Groß-Enzersdorf. Weiterführende Schulen sind in Wien-Donaustadt oder Gänserndorf gut erreichbar. Musikschule und verschiedene Sportvereine für Kinder und Jugendliche. **Gesundheitsversorgung:** Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken direkt im Ort. Krankenhäuser in Wien-Donaustadt (SMZ Ost) und Gänserndorf sind schnell erreichbar. **Freizeit & Sport:** Zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang der Donau und in der Lobau. Sportvereine, Fitnessstudios und ein öffentlicher Schwimmbad in Groß-Enzersdorf. **Die Aufteilung der laufenden Betriebskosten, der Rücklage, Verwaltungskosten erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzfläche einer Wohnung. Die Kosten für die Bereitstellung der Heizwärme und des Warmwassers werden nach dem Betriebskostenschlüssel aufgeteilt. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen! Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr.** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 75.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 2.25

Heizenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergie D

Heizenergieeffizienz: