

## Charmante Dachgeschosswohnung in Top-Lage



Außenansicht

**Objektnummer: 3118\_563**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	72,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Hofbauer**



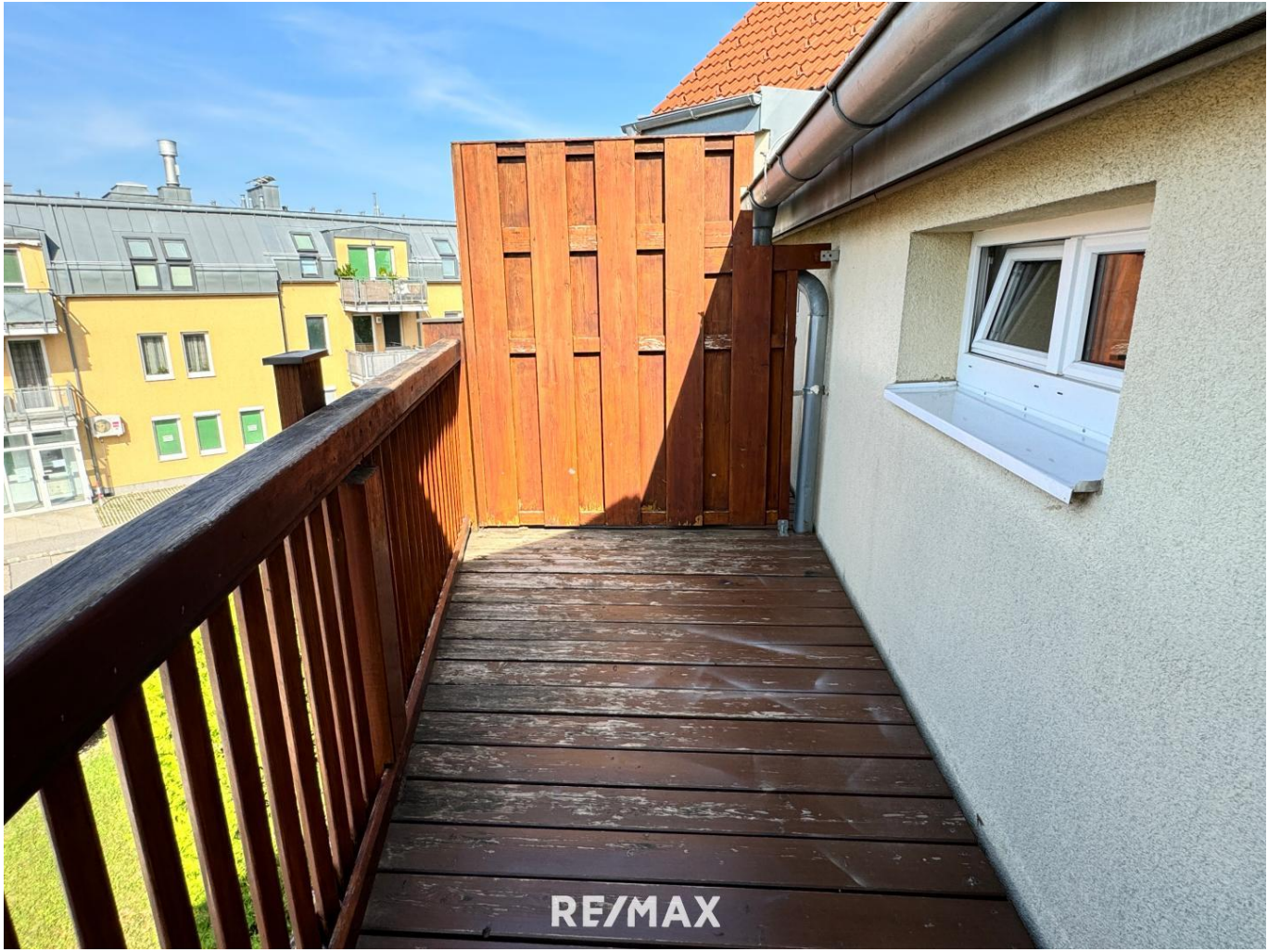
RE/MAX

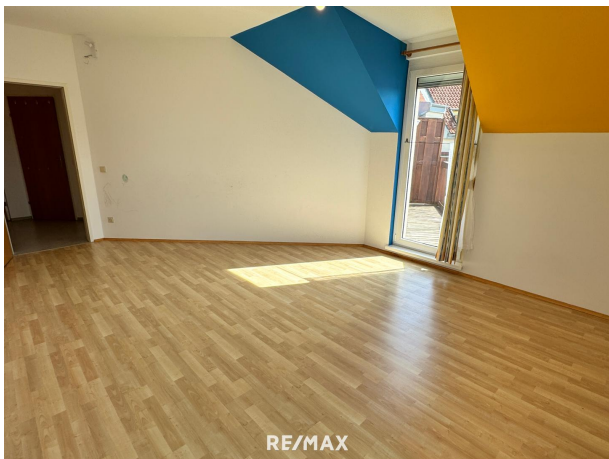


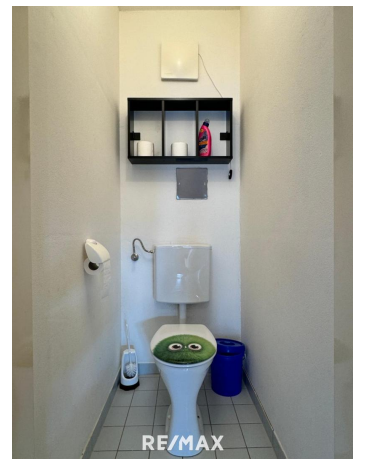
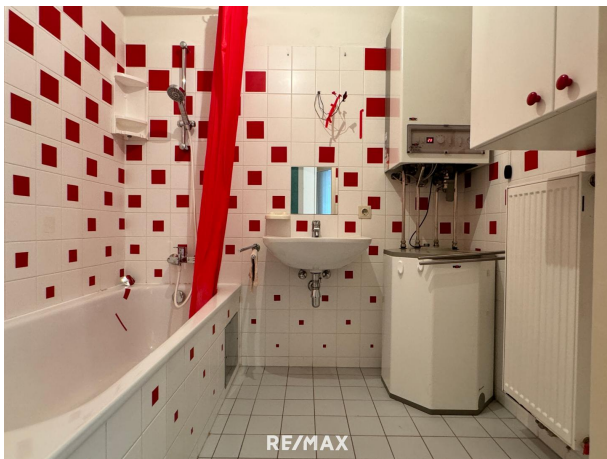
RE/MAX

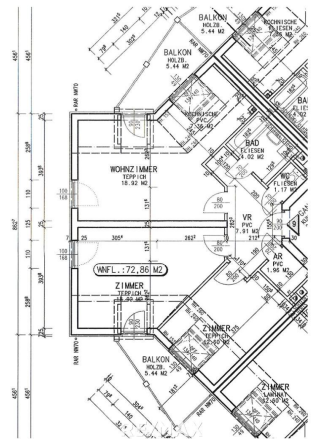


RE/MAX













## Objektbeschreibung

**Charmante Dachgeschosswohnung in Top-Lage** Diese einladende Dachgeschosswohnung bietet ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer der besten Lagen von Groß-Enzersdorf. Die Wohnung besticht durch ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem der beiden Balkone, die jeweils 5,44 m<sup>2</sup> groß sind und zum Entspannen einladen. Die offene Küche ist modern und funktional gestaltet, sodass Sie beim Kochen stets in Kontakt mit Ihren Gästen bleiben können. Mit zwei gut geschnittenen Schlafzimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Homeoffice-Möglichkeiten. Besonders praktisch: Ein zweiter Balkon ist direkt über eines der Schlafzimmer erreichbar. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Handwaschbecken ausgestattet, und ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ein großes Kellerabteil mit ca. 14 m<sup>2</sup> sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab. Für Fahrradbesitzer steht ein ebenerdiger Fahrradraum zur Verfügung, der einen sicheren und komfortablen Abstellplatz bietet. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der eigene KFZ-Abstellplatz direkt vor dem Haus – ein echtes Plus in dieser begehrten Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Zu erwähnen ist, dass das Haus über keinen Lift verfügt, wodurch die Betriebskosten günstig bleiben. Dies stellt einen weiteren Pluspunkt dieser attraktiven Wohnung dar. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – diese charmante Dachgeschosswohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein! **Lage & Infrastruktur:** Die Wohnung befindet sich in zentraler Siedlungslage in der niederösterreichischen Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf, ca. 500 Meter von der Stadtgrenze zu Wien entfernt. Ein Kindergarten, die Volksschule, das Gymnasium und die neue Mittelschule, ein Fitnesscenter, ein Kinderarzt, das Marchfeld Center, mit einer Vielzahl an Supermärkten, Kaffeehäusern und Fachgeschäften, und vieles mehr sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die nahe gelegene Bushaltestelle gewährleistet mit der Linie 26A eine optimale Verkehrsanbindung nach Wien. In ca. 20 Minuten erreichen Sie die U2-Station Aspernstraße. Ruhe und Entspannung finden Sie in der wunderschönen Natur im Erholungsgebiet Lobau in der direkten Umgebung. Das breite Angebot an Freizeitaktivitäten und die vielen Bildungseinrichtungen für Groß und Klein verhindern Langeweile. Mit dem SMZ-Ost ist für professionelle medizinische Versorgung ganz in Ihrer Nähe gesorgt. **Finanzierung:** Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen! **Und - neugierig geworden? Kein Wunder, schließlich hat dieses Haus ja auch wirklich einiges zu bieten - und das alles zu erklären, würde den Platz hier sprengen. Darum: Senden Sie uns eine Anfrage oder nehmen Sie direkt Kontakt mit uns auf und wir werden Sie umgehend bestens beraten und informieren. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 58.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtener 1.97

gieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa D

ntenergieeffizienz: