

"Lobau - Balkonwohnung 4 Zimmer mit Grünblick!"



Balkonwohnung

Objektnummer: 1626_26437

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	ca. 1973
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 112,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

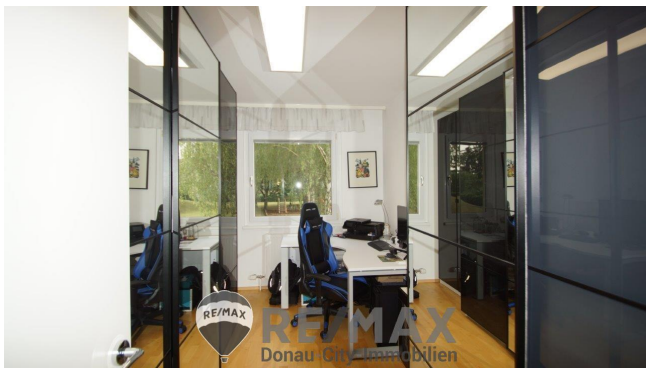


Roswitha Babitsch

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

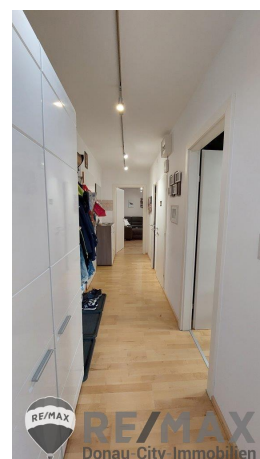
H +43699 123 54 975

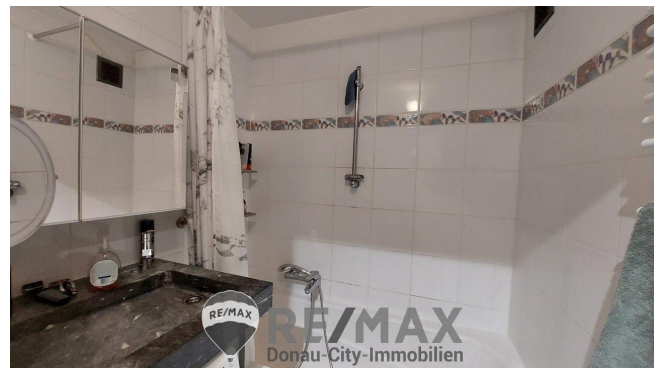


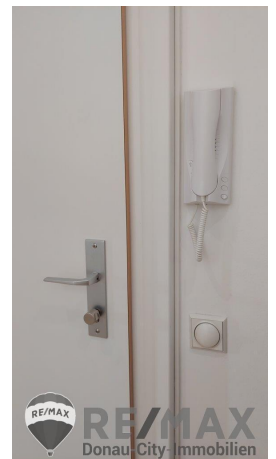




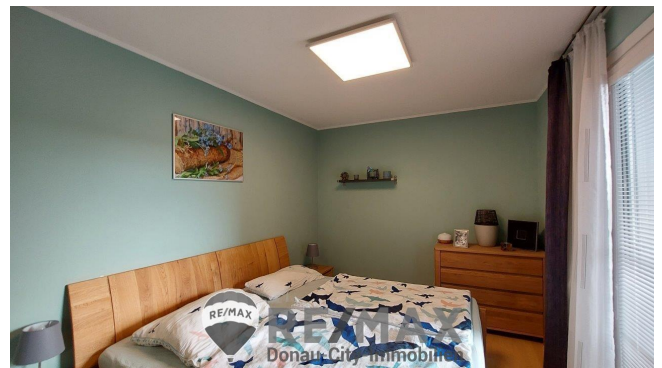




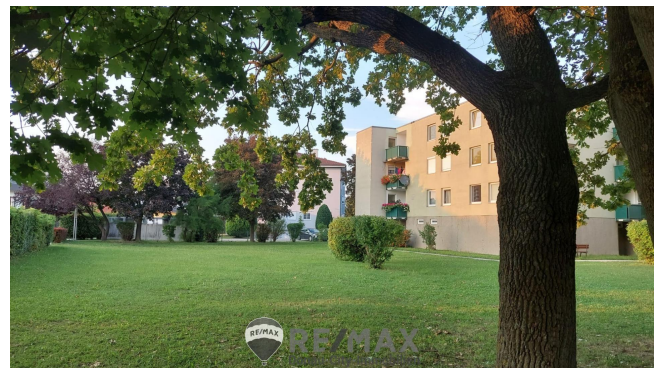


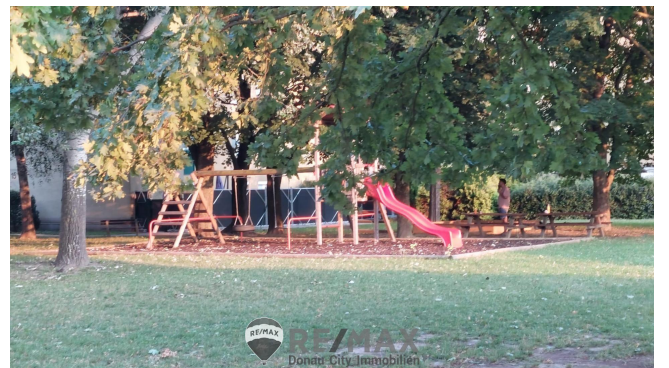














LEGENDE

- 01 Flur - 9,14 m²
- 02 Abstellraum - 2,53 m²
- 03 Zimmer - 13,02 m²
- 04 Zimmer - 10,13 m²
- 05 Küche - 6,38 m²
- 06 WC - 1,08 m²
- 07 Bad - 2,75 m²
- 08 Zimmer - 23,18 m²
- 09 Zimmer - 9,81 m²
- 10 Loggia - 4,41 m²



RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage
 Haushalts-/Eigentümerversicherung
RE/MAX
 Donau-City-Immobilien **GENERALI**

Objektbeschreibung

"Lobaunähe – 4 Zimmer-Balkon-Wohnung inkl. Carport-Parkplatz" Am Rande des Nationalparks Donau-Auen gelegen, bietet diese modern gestaltete 4-Zimmer-Wohnung mit Südwestbalkon im 1. Stock ausreichend Platz für eine Familie zum Wohnen und Wohlfühlen! Der angenehme Blick ins Grüne von jedem Zimmer aus zur Parkanlage des großzügig gestalteten Wohnkomplexes lässt bereits die Nähe zur Lobau vermuten, wo in wenigen Minuten Spiel- und Sportplätze, Bade- und Erholungsmöglichkeiten erreichbar sind und Freizeitsportarten wie Reiten, Radfahren, Joggen oder Wandern in Wald, Wiese und Natur locken. Das großzügige nach Südwesten ausgerichtete Wohn-Ess-Zimmer mit Platz für Essgarnitur und gemütlichen Couchbereich, der zum Relaxen einlädt, hat einen direkten Zugang zur 5 m² großen Loggia mit Balkon und Westsonne. Im Anschluss daran befindet sich das Schlafzimmer mit Doppelbett und Einbaukästen. Die Küche ist separat zu begehen und hat neben der zweizeilig eingebauten Küche der Marke Nolte mit qualitativ hochwertigen Geräten von Bosch wie Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlgefrierkombi, Spüle und Geschirrspüler aufzuwarten. Das Home-Office kann auch als Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden - ebenso wie das 3. Schlafzimmer, welches mit 13 m² eine ansehnliche Größe mit entsprechendem Stauraum zu bieten hat. Alle Räume sind getrennt begehbar und WC und Badezimmer (mit Badewanne und Waschbecken sowie Waschmaschine) sind ebenfalls vom Vorzimmer aus zu betreten und am Ende des Ganges gibt es noch einen extra Abstellraum für allerlei Nützliches im Haushalt. Geheizt wird mit Gaszentralheizung und durch SmartHome per Handy steuerbar. Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 4 m² bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Stellplatz mit Carport für Ihr Auto kann um nur 35,- mon. gemietet werden. An der Grenze zu Wien bietet Groß Enzersdorf ausreichende Infrastruktur sowohl was das Einkaufen (zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Lokale, Kindergärten, Schulen, Ärzte etc.) als auch die öffentliche Anbindung (mit Bus in 20 Min. zur U2 und S-Bahn) betrifft. Freizeit, Fitness und die nahe gelegene Lobau als Erholungszone werden von den Anrainern hochgeschätzt. **Der Preis für diese attraktive Eigentumswohnung nur € 265.000, - vorbehaltlich Annahme der Abgeber!** Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 112.0 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.68

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C

amtenergieeffizien

z: