

## **Moderne Anlegerwohnungen mit Freiflächen nahe Wien**



8

**Objektnummer: 141/76667**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 44,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	386.442,43 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.283,60 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Mitglied des  
immobilienring.at

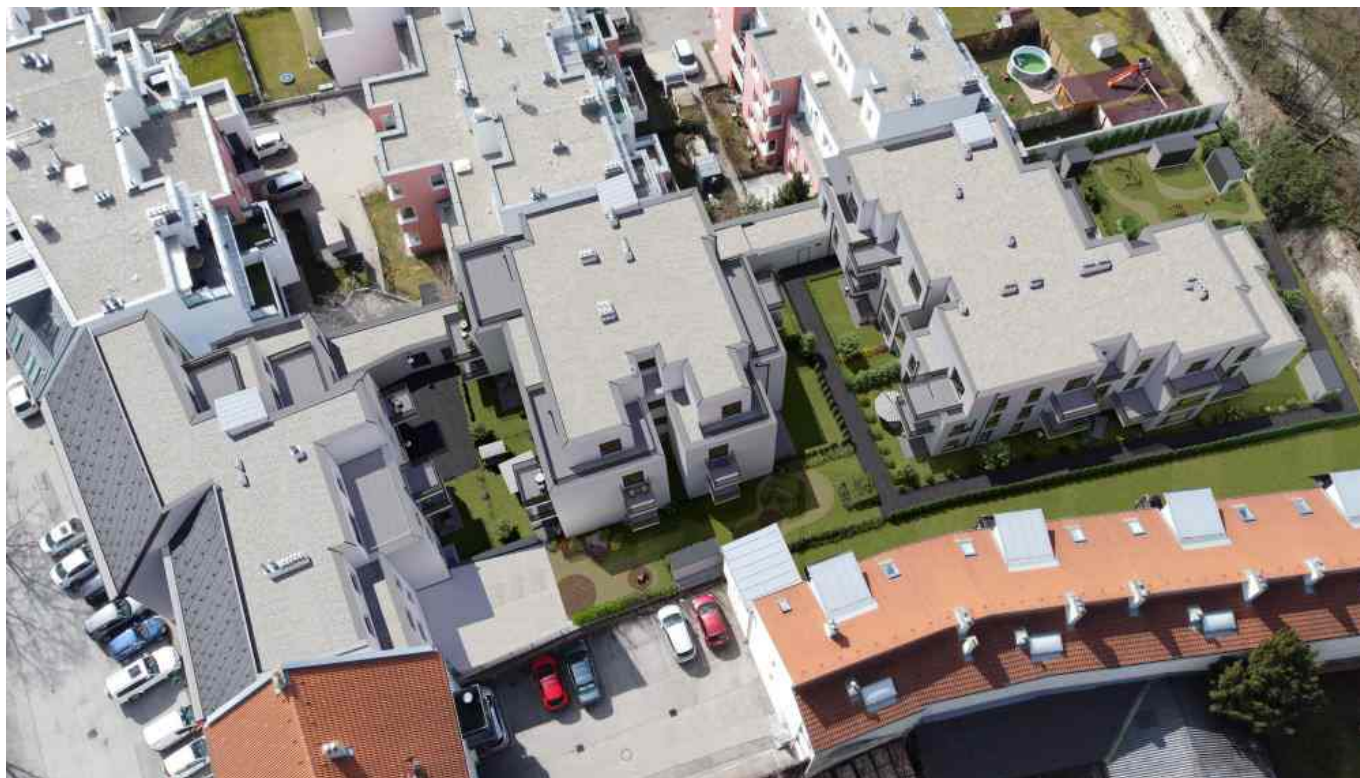


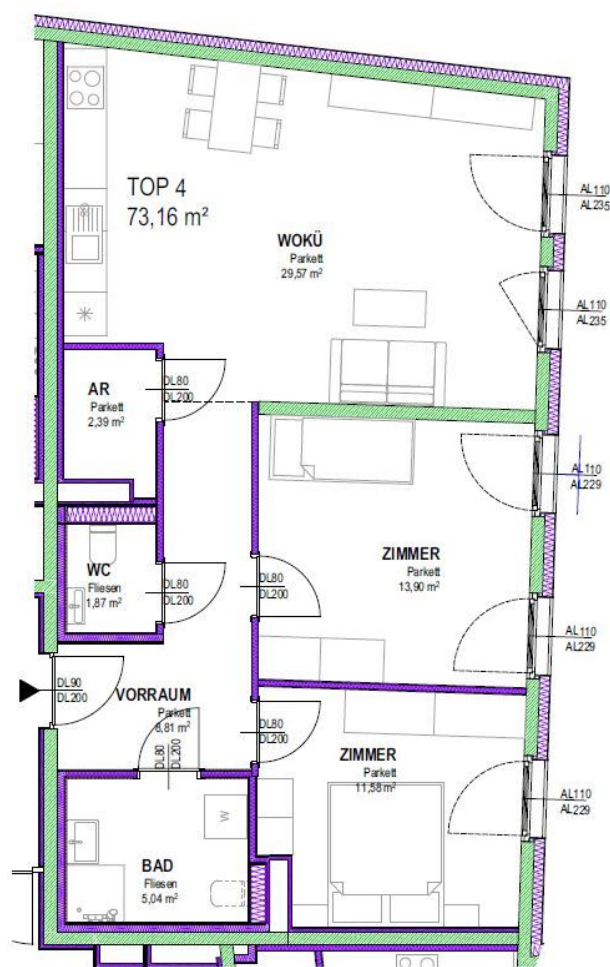




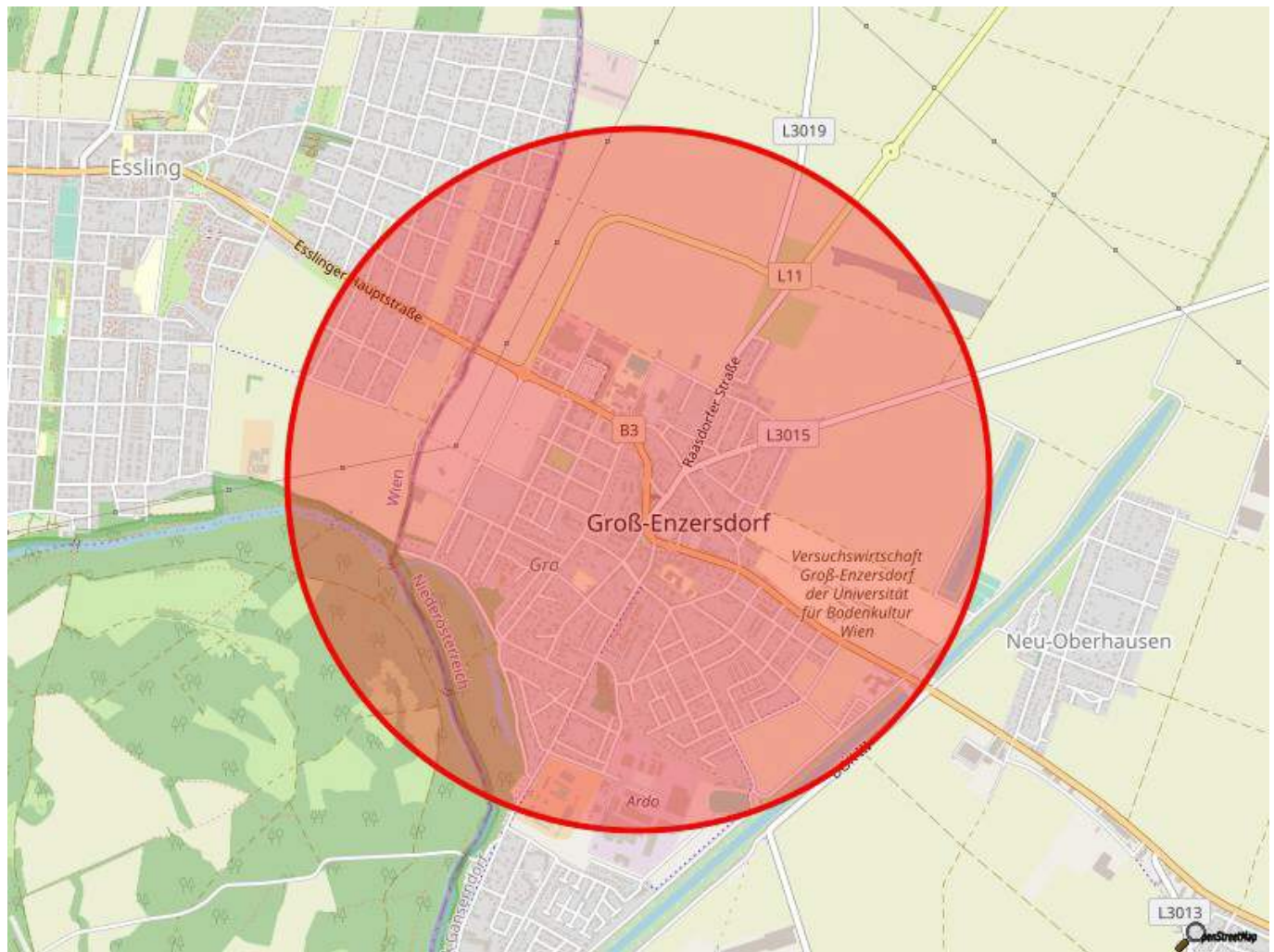














## Objektbeschreibung

Am Rand des 22. Wiener Gemeindebezirks, in Groß-Enzersdorf, entsteht ein attraktives Neubauprojekt mit 37 freifinanzierten Anlegerwohnungen, 2 Geschäftslokalen und 80 Garagenstellplätzen – eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die auf nachhaltige Wertentwicklung und solide Vermietbarkeit setzen.

Das Projekt umfasst drei Bauteile und überzeugt durch seine strategische Lage: Die Nähe zur Wiener Stadtgrenze, die ausgezeichnete öffentliche Anbindung sowie das vielfältige Freizeitangebot machen diese Anlageimmobilien besonders interessant für langfristige Vermietung. Jede Wohneinheit verfügt über eine Freifläche – Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten – und bietet damit ein attraktives Wohnumfeld für zukünftige Mieter.

Die zentrale Lage in Groß-Enzersdorf garantiert eine hohe Lebensqualität: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie sportliche und kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und des Naherholungsgebiets Lobau steigert zusätzlich die Attraktivität für Mietinteressenten.

Das Projekt auf einem Blick:

- + 37 Wohnungen, 3 Geschäftslokale und 80 Garagenplätze (KP € 18.500,-)
- + Von ca. 41 m<sup>2</sup> bis ca. 108 m<sup>2</sup>
- + Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern
- + Jede Wohneinheit mit Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon

Geplante Fertigstellung: Frühjahr 2026

Zögern Sie nicht, sich noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin zu sichern! Die Immobilie erfreut sich großer Nachfrage – nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst ein Bild zu machen und vereinbaren Sie jetzt Ihren Wunschtermin. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.