

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in  
Groß-Enzersdorf –Neuer Preis 199.000,-EURO!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300161517**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Tadijanovic**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410053

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Groß-Enzersdorf, einer charmanten Stadt in Niederösterreich, die Ihnen sowohl Lebensqualität als auch eine hervorragende Infrastruktur bietet. Diese ansprechende Etagenwohnung mit einer Fläche von 48 m<sup>2</sup> könnte schon bald Ihr neuer Rückzugsort sein, und das zu einem attraktiven Kaufpreis von nur 199.000 €.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit zwei hellen Zimmern, die Ihnen genügend Platz für individuelles Wohnen und Entspannen bieten. Der großzügige Balkon mit Stadtblick lädt dazu ein, die warmen Tage im Freien zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen. Hier können Sie entspannen, während Sie den Blick über die Stadt schweifen lassen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Eine Busverbindung bringt Sie in kürzester Zeit in die Umgebung und ermöglicht Ihnen eine flexible Mobilität. Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Nahversorgung. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – alles, was das Herz begeht, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder als Renditeobjekt für Investoren. Die Kombination aus Lage, Ausstattung und Preis macht dieses Angebot zu einer echten Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

## Highlights:

- Gutes Investment: Mieter schon Verfügbar
- Rendite ca. 4 bis 5%
- Direkt bei Wien
- Einbauküche

- Parkett Boden
- Parkplatz
- Befristeter Mietvertrag

#### **Eckdaten:**

- 48m<sup>2</sup>

#### **Sonstiges:**

- **Perfekt geeignet für Familien, als Investoren oder für die Kombination von Wohnen und Freizeit**

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie selbst die Vorzüge dieser wunderbaren Wohnung in Groß-Enzersdorf und stellen Sie sich vor, wie Sie hier Ihr neues Zuhause gestalten.

#### **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap