

## Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in Groß-Enzersdorf – Neuer Preis 235.000 €!



Küche

Objektnummer: 7939/2300161515

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2301 Groß-Enzersdorf |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenoviert   |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 58,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 235.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 245,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

8.460,00 € 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 Marktwert einschätzung im Wert von € 360,-**  
**Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmäder, 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! Diese wunderschöne, vollrenovierte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine unschlagbare Lage mit allem, was Sie zum Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von 58 m<sup>2</sup> und zwei hellen, lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der ideale Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Stadtblick, den Sie von Ihrem neuen Zuhause aus genießen können, verleiht der Wohnung einen besonderen Charme und sorgt dafür, dass Sie jeden Tag mit einer positiven Aussicht starten können.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Ein nahegelegener Bus bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Regionen, sodass Sie sowohl die Ruhe der Natur als auch die pulsierende Atmosphäre der Großstadt genießen können.

Die Umgebung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität, die Ihnen oder Ihren Kindern eine erstklassige Bildung ermöglicht. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie stets frische Lebensmittel zur Hand haben, während ein Einkaufszentrum in der Nähe Ihnen eine Vielzahl an Shopping-Möglichkeiten bietet.

## Highlights:

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

- Parkett Boden

- Befristet

**Eckdaten:**

- 58m<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!** Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wien und erleben Sie, wie es ist, in einer Wohnung zu leben, die sowohl Komfort als auch Lebensqualität bietet.

**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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap