

## Charmante 5-Zimmer-Wohnung in Groß-Enzersdorf mit Balkon und Stellplatz – Top Angebot!



Anita Hosmann ☎ 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 ☎ 1220 Wien  
01/280 76 36 ☎ Fax: 01/280 76 36-20  
www.erho.at ☎ e-mail: erho@erho.at

**Objektnummer: 6556/133**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,00 €
<b>USt.:</b>	21,40 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
10.at • e-mail: erho@

**Anita Hosmann**

ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80







Anita Hosmann • 0664/188 27 80  
 Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien  
 01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20  
 www.erho.at • e-mail: erho@erho.at



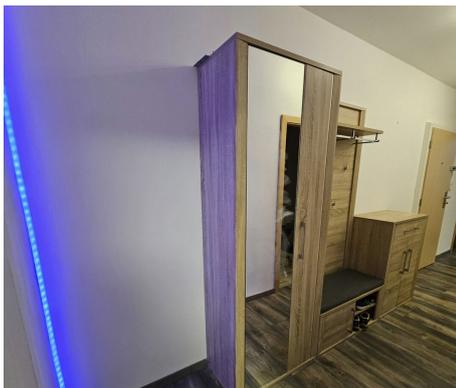
Einrichtungsbeispiel des 4 Schlafzimmers



Anita Hosmann • 0664/188 27 80  
 Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien  
 01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20  
 www.erho.at • e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann • 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien  
01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20  
www.erho.at • e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann • 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien  
01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20  
www.erho.at • e-mail: erho@erho.at

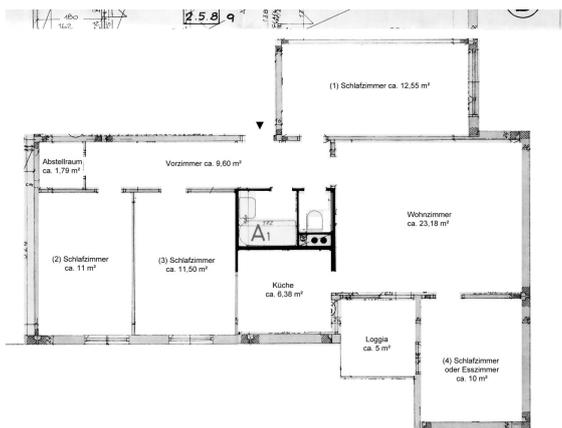


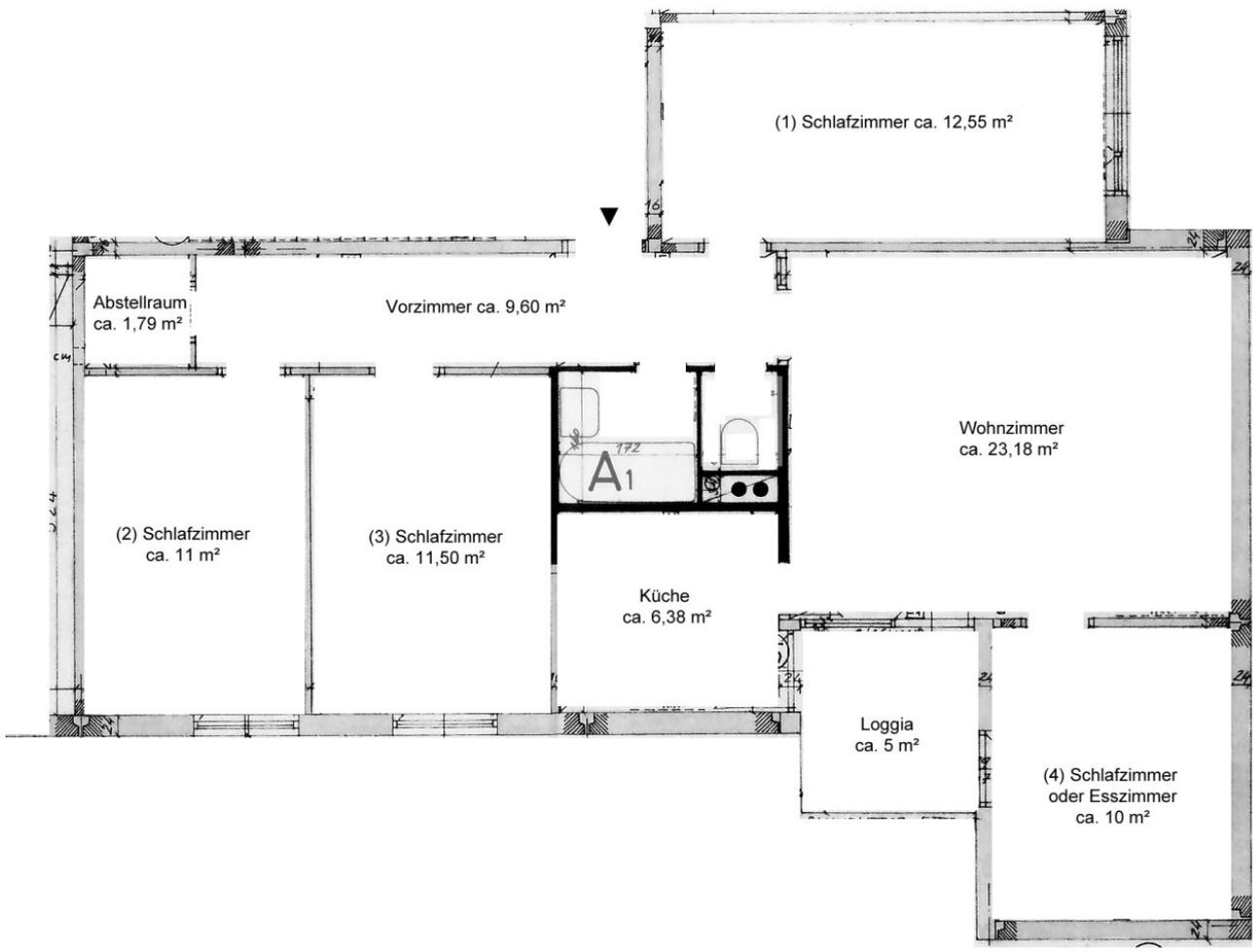
erho.at





Anita Hosmann ☝ 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 ☝ 1220 Wien  
01/280 76 36 ☝ Fax: 01/280 76 36-20  
www.erho.at ☝ e-mail: erho@erho.at





## Objektbeschreibung

### Charmante 5-Zimmer-Wohnung in Groß-Enzersdorf

#### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Entdecken Sie diese wunderschöne, modernisierte **5-Zimmer-Wohnung** in der **2. Etage** in Groß-Enzersdorf.

Mit großzügigen ca. **100 m<sup>2</sup>** bietet sie viel Raum für Familie, Home-Office oder Rückzugsorte.

Der **Kaufpreis** beträgt nur **295.000 €** – eine perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Preis.

#### Highlights auf einen Blick:

- **Großzügige Raumaufteilung:** 5 helle Zimmer, vielseitig nutzbar
- **Moderne Ausstattung:** Hochwertige Einbauküche (Einbau 2024), Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse
- **Badezimmer:** Mit Badewanne für entspannte Momente

- **Ostbalkon:** Morgensonne genießen, Blick ins Grüne – ideal für Kaffee oder Wein
- **Parkmöglichkeiten:** Inklusive Stellplatz, weitere bei Bedarf anmietbar, kein Parkpickerl notwendig
- **Komfort & Alltag:** Wasch- und Trockenraum, großes, trockenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum, großer Allgemeinraum (für Feste oder Lagerraum - der Raum hat auch eine Balkontüre ins Freie - Grünfläche/Kinderspielplatz), Betriebskosten (177 € zzgl. USt.), Heizkosten (170 € zzgl. USt.), Reparaturrücklage (101 €), Warmwasser (ca. 70 €)
- **Verkehrsanbindung:** Hervorragende Busverbindungen, kurze Wege in die umliegenden Städte, Autobus 26A in der Nähe, Autobus 551 ca. 2 Gehminuten entfernt
- **Freizeit & Natur:** Nähe zur Lobau, ideal für Spaziergänge, Radfahren und Erholung , perfekt für Kinder und Naturliebhaber
- **Familienfreundlich:** Verschiedene Schulen und Kindergärten in der Nähe, Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, Ärzte vorhanden

## **Besonderes:**

Diese Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit naturnaher Erholung – perfekt für Familien, Paare oder Singles, die ein komfortables Zuhause suchen. Die ruhige Lage und die Nähe zu Grünflächen machen sie zu einem idealen Rückzugsort.

Durch die öffentlichen Verkehrsmittel sind Sie jedoch auch rasch in der Stadt.

## **Vorteile auf einen Blick:**

- **Provisionsfrei für Käufer**
- **Keine Parkpickerlpflicht**

- **Eigener Autoabstellplatz im Eigentum**
- **Ersparnis bei Eintragungsgebühren (1,1% + 1,2%)**
- **Direkt vom Eigentümer**
- **Die Wohnung kann leer oder mit Möbel übergeben werden**
- **Die Wohnung wird neu ausgemalt (weiß)**

## **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

## **Kontakt:**

**Anita Hosmann**

ERHO Immobilien

Telefon: **0664/188 27 80**

E-Mail: [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

Web: [www.erho.at](http://www.erho.at)

## ***Provisionsfrei!***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <6.000m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap