

**Für anspruchsvolle Bewohner - Top-Lage Groß-Enzersdorf  
inklusive 2 Tiefgaragenplätzen!**



© Hillinger Immobilien GmbH

**Objektnummer: 7191/82**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,77 €
<b>Heizkosten:</b>	136,33 €
<b>USt.:</b>	50,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Holzmann**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7





© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH







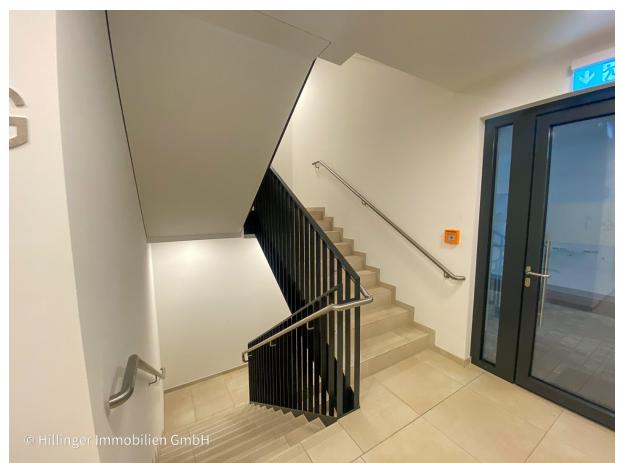
© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH

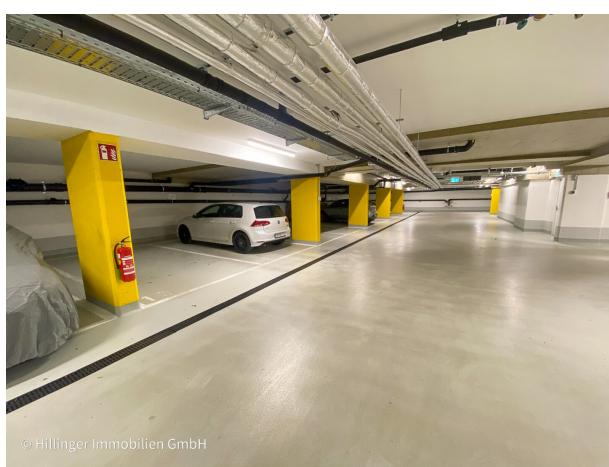


© Hillinger Immobilien GmbH

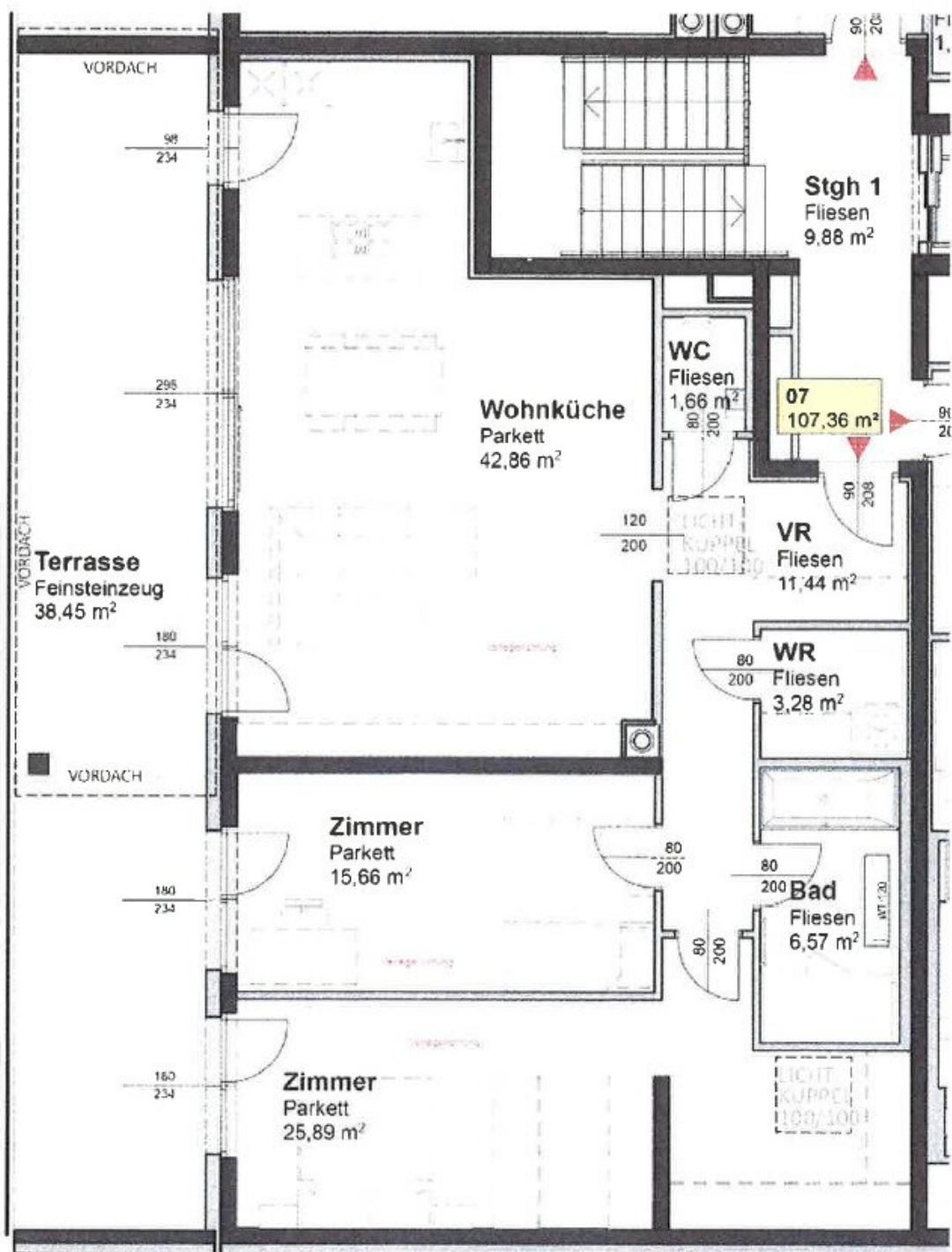




© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

### Sie suchen nach einer traumhaften Wohnung in Groß-Enzersdorf?

Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen und charmanten Lage in Groß-Enzersdorf. Mit einer Wohnfläche von 106.1m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Highlight dieser Immobilie ist die wunderbare Terrasse, von der aus Sie etwas Freiheit genießen können. Hier sind entspannte Stunden im Freien in denen Sie sich vom Alltagsstress erholen können vorprogrammiert. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und ist somit besonders lichtdurchflutet und hell, Im Schrankraum des Schlafzimmers findet man sogar eine von zwei Lichtkuppeln, die besonderen Charm in den Ankleidebereich bringt. Die zweite Lichtkuppel erfüllt den Vorraum mit Tageslicht. Der Nassbereich ist mit eleganten Fliesen und hochwertigen Armaturen ausgestattet und bietet Ihnen einen Ort der Entspannung und Erholung. Die modernen und hochwertigen Holz- Alu Fenster mit Dreifachverglasung vom Qualitätshersteller Hrachowina lassen Licht herein, aber Hitze und Kälte draußen.

Die von Glorit errichtete Wohnung wartet aber in allen Bereichen mit höchster Qualität auf, denn Scheucher Parkett und Sanitärausstattung von Villeroy & Boch bilden nur die Basis eines überdurchschnittlich qualitätsvollen Ausstattungspaketes. Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und wurde mit Liebe zum Detail eingerichtet. Auch dabei wurde auf die Qualität geachtet.

### Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Objekt durch 2 Tiefgaragenplätze! Da bleiben keine Wünsche mehr offen!

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenso optimal, denn in unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle des 26A, mit dem Sie in 26 Minuten nach Kagrant gelangen. Auch für Pendler die öffentlich unterwegs sind ist diese Wohnung ideal, da der Bahnhof nur wenige Minuten entfernt ist.

### Die Highlights im Überblick

- Edle Echtholz-Dielen der österreichischen Qualitätsmarke Scheucher

- Exklusive Sanitärausstattung von der Marke Villeroy & Boch
- Qualitätsvolle Armaturen der Marke Hansgrohe
- Komfortabler Handtuchheizkörper mit E-Patrone im Bad
- Großzügiger Duschbereich mit bodenebener Dusche und mit Edelstahlrinne und rahmenloser Echtglasabtrennung
- Mechanische Lüftung in allen Bädern und WCs
- Elegante Feinsteinzeug-Fliesen in den Formaten 60x60 cm bzw. 30x60 cm vom italienischen Hersteller Casalgrande Padana
- Verfliesung im Bad auf eine Höhe von 2,40 m laut Fliesenplan und im WC 1,20 m
- Fußbodenheizung in allen Zimmern einzeln regulierbar
- Innentüren der Marke Kunex mit Röhrenspaneinlagen für einen optimalen Schallschutz
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung von Hrachowina
- Moderne, großflächige Hebe/Schiebetüren laut Plan vom österreichischen Markenhersteller Hrachowina
- Bequem bedienbare elektrische Raffstores mit Funkfernbedienung
- Terrassenverfliesung mit Feinsteinzeug im Format 60x60 cm vom italienischen Hersteller Casalgrande Padana
- Edelstahlgeländer mit Sicherheitsglasfüllungen und einen Außenwasseranschluss auf

## Terrasse/Loggia

- Jeweils eine Anschlussvorbereitung für TV, Internet bzw. Telefon pro Zimmer
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstür der Klasse WK3
- Außenwände in Massivbauweise mit hochwertigem Wärmedämmverbundsystem
- Effizientes Gas-Heizsystem
- Komfortabler Lift
- Fix zugeteilte Garagenplätze im Keller laut Garagenplan

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese traumhafte Dachgeschosswohnung in Groß-Enzersdorf. Hier können Sie Ihren Wohntraum wahr werden lassen und sich in einer modernen und komfortablen Umgebung wohlfühlen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## **Gut finanziert ist halb gewonnen!**

Lassen Sie sich auch zum Thema der Immobilienfinanzierung beraten, bei Hillinger Immobilien bekommen Sie alles aus einer Hand. Gerne erstellen wir Ihnen ein Finanzierungsbeispiel um Ihnen einen ersten Eindruck zu verschaffen oder prüfen direkt für Sie wo die besten Konditionen für Sie zu finden sind.

Beratung, Berechnung und Prüfung sind völlig kostenfrei und unverbindlich.

Fragen lohnt sich!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
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  
Polizei <1.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap