Für anspruchsvolle Bewohner - Top-Lage Groß-Enzersdorf inklusive Tiefgaragenplatz!



Objektnummer: 7191/82

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,36 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,92 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	697.000,00 €
Betriebskosten:	190,77 €
Heizkosten:	136,33 €
USt.:	50,72 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

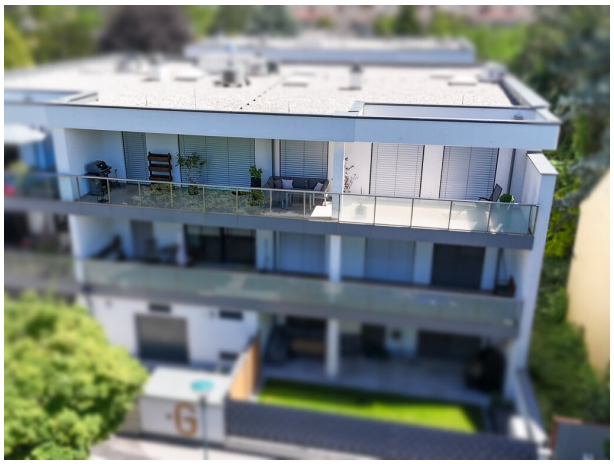
Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7













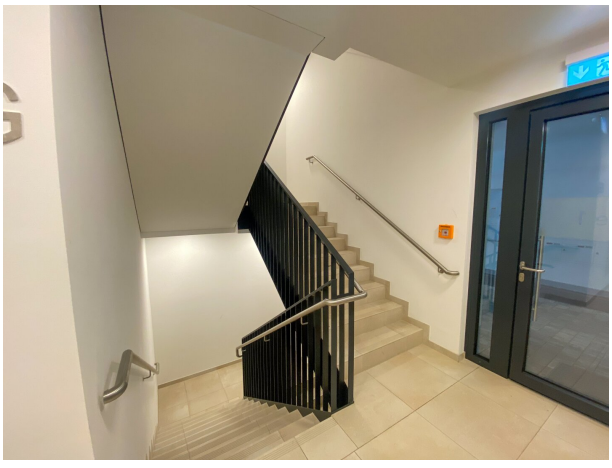
























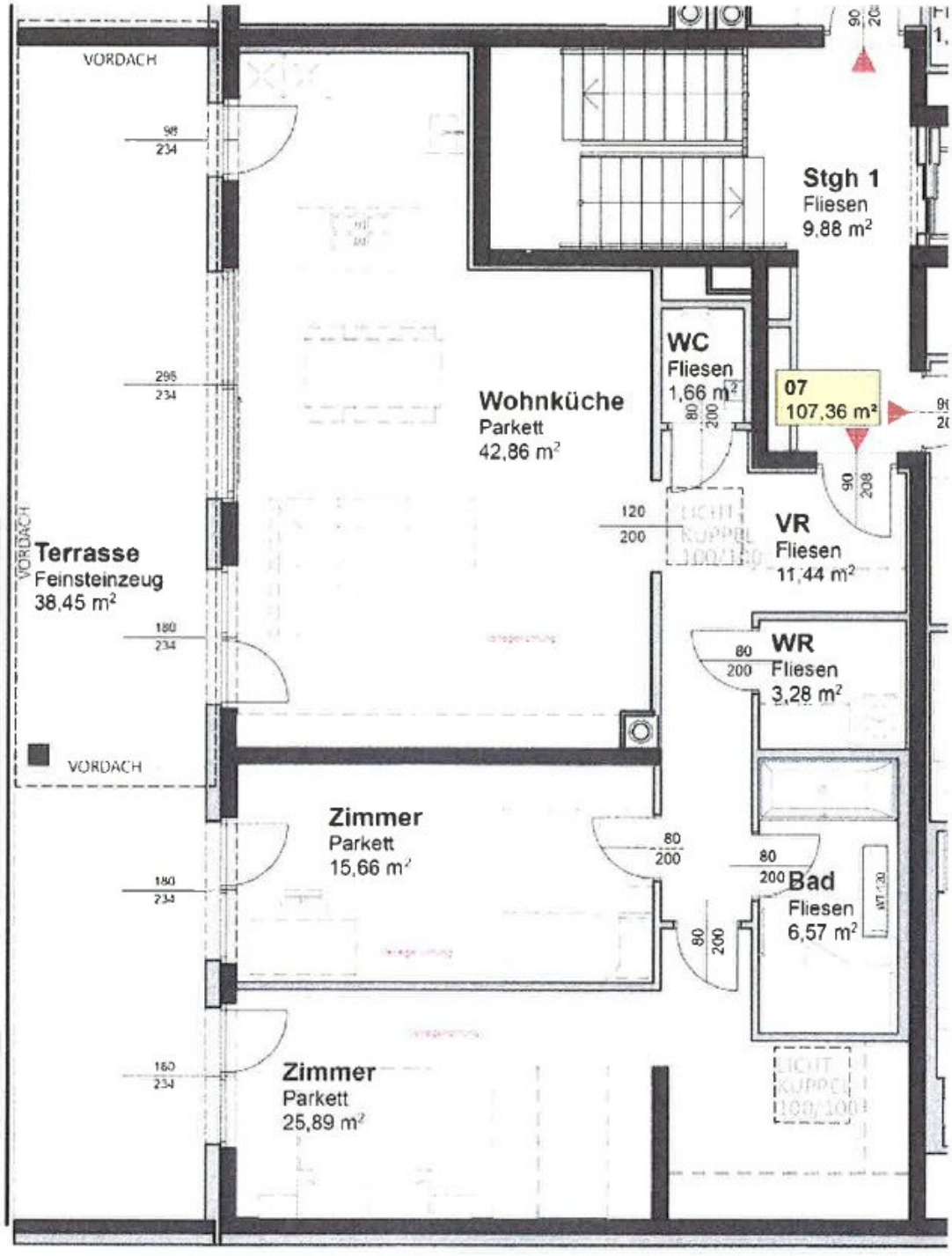











VORDACH
98
234
295
234
180
234
180
234
180
234
VORDACH
Terrasse
Feinsteinzeug
38,45 m²
VORDACH
Wohnküche
Parkett
42,86 m²
Stgh 1
Fliesen
9,88 m²
WC
Fliesen
1,66 m²
80
200
07
107,36 m²
90
208
120
200
VR
Fliesen
11,44 m²
80
200
WR
Fliesen
3,28 m²
Zimmer
Parkett
15,66 m²
80
200
80
200
Bad
Fliesen
6,57 m²
80
200
Zimmer
Parkett
25,89 m²

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 107,36m² bietet sie viel 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 einen Tiefgaragenplatz! 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 Kagran gelangen. Auch für Pendler die öffentlich unterwegs sind ist diese Wohnung ideal, da der Bahnhof nur wenige Minuten entfernt ist.

Optional steht auch ein zweiter Tiefgaragenplatz zum Kauf zu Verfügung! Lassen Sie uns darüber sprechen.

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
- Tiefgaragenplatz
- Zweiter Tiefgaragenplatz optional

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!

80% der österreichischen Kreditnehmer zahlen lt. Studien für ihren Kredit zu viel!
Hillinger&Partner sucht für Sie das beste Angebot und berät sie bei Fragen nach

- Vorzeitiger Tilgungsmöglichkeit
- Fixen Zinsen
- Langen Laufzeiten
- Späterem Rückzahlungsbeginn
- den günstigsten Zinssätzen
- benötigten Eigenmitteln
- Förderungen

und vielen mehr!

Fragen Sie kostenfrei und unverbindlich ein Erstgespräch an. **Es lohnt sich!**

Rufen Sie einfach an: +43664 999 60 996

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

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