

**KERNSANIERT - ERSTBEZUG - BEZIEHBAR AB 01.12.2025  
- CHARMANTE 2 ZIMMER-WOHNUNG - MODERNES  
DESIGN - LICHTDURCHFLUTET - GROß-ENZERSDORF**



**Objektnummer: 4923**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor Anton Krabichler-Platz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,87 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	54,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,17
Gesamtmiete	925,00 €
Kaltmiete (netto)	746,52 €
Kaltmiete	840,35 €
Betriebskosten:	93,83 €
USt.:	84,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

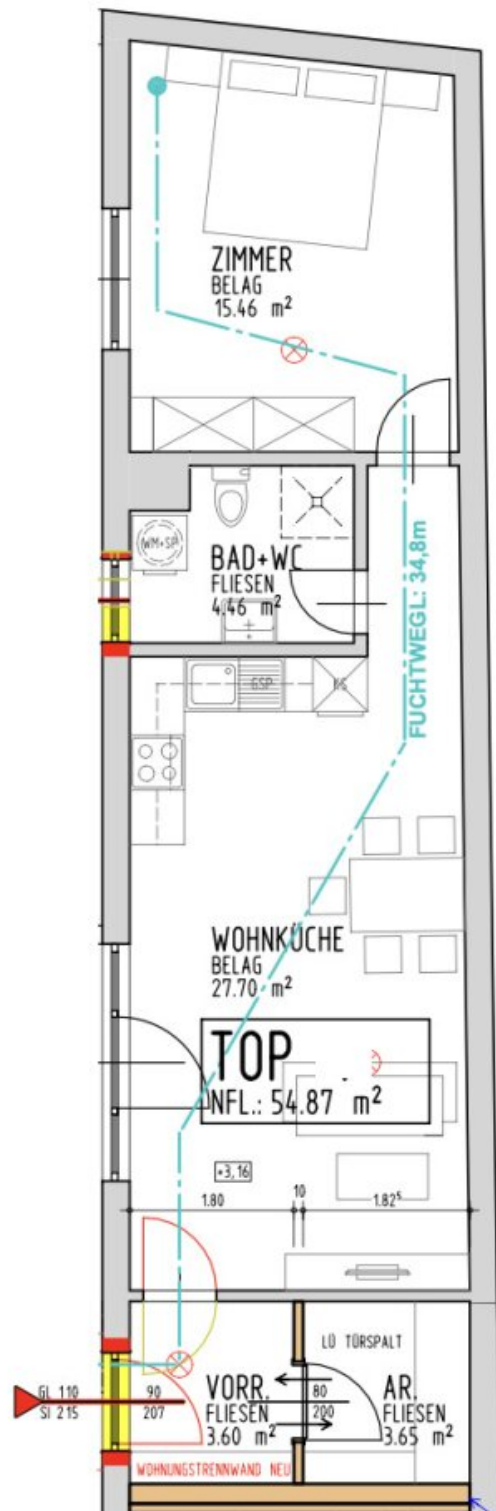


Thomas Schuch









## Objektbeschreibung

Diese mit höchstem Anspruch kernsanierte Wohnung mit ca. 54,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem eleganten Mehrparteienhaus in Groß-Enzersdorf vereint zeitgenössisches Design mit herausragendem Wohnkomfort und wird durch eine großzügige Terrasse sowie den Zugang zu einem malerischen Gemeinschaftsgarten perfekt abgerundet.

### Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 54,87 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Küche: Einbauküche

Badezimmer: mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

WC: ja im Badezimmer

Stock: 1. Etage

Heizung: Gas, Zentralheizung

Keller: Ja

### Beschreibung:

Diese mit viel Liebe zum Detail kernsanierte Wohnfläche von ca. 54,87 m<sup>2</sup> in einem stilvoll gepflegten Mehrparteienhaus verbindet modernes Wohnen mit einzigartigem Charme. Die Immobilie begeistert durch exquisites Design, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung, die durch eine großzügige Terrasse sowie einen idyllisch gestalteten Gemeinschaftsgarten perfekt ergänzt wird.

Bereits beim Betreten der Wohnung offenbart sich die gelungene Verbindung aus hochwertiger Sanierung und einladender Wohnatmosphäre. Über einige Stufen erreicht man die neu sanierte Terrasse, die den idealen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich bildet. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein stilvoll gestalteter Vorraum, der mit einer großzügigen Garderobenlösung ausgestattet ist. Dieser Bereich bietet nicht nur ausreichend Stauraum für Kleidung und Accessoires, sondern überzeugt auch durch seine funktionale Eleganz, die einen

ersten Eindruck von Exklusivität vermittelt. Die klare Linienführung und die hochwertigen Materialien setzen bereits hier den Ton für den besonderen Charakter der Wohnung. Zur Linken des Eingangsbereichs öffnet sich die beeindruckende Wohnküche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Diese ist nicht nur funktional, sondern begeistert mit ihren durchdachten Stauraumlösungen, die sie zum idealen Ort für kulinarische Kreationen machen. Mehrere Fenster durchfluten den Raum mit natürlichem Tageslicht und sorgen für eine optimale Belüftung – perfekt, um beim Kochen eine frische und inspirierende Atmosphäre zu genießen. Die offene Gestaltung der Wohnküche lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten oder geselligen Abenden ein und verbindet Funktionalität mit einem einladenden Flair. Über die Wohnküche gelangen Sie in das luxuriös ausgestattete Badezimmer, das mit einer modernen, bodengleichen Dusche, einem hochwertigen WC und einem eleganten Waschtisch überzeugt. Ein weiteres Fenster sorgt für hervorragende Lichtverhältnisse und eine natürliche Belüftung, die den Raum zu einer Wohlfühloase macht. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügig geschnittene Schlafzimmer, das durch seine intelligente Raumaufteilung und seine lichtdurchflutete Atmosphäre besticht. Der Raum bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett, einen geräumigen Kleiderschrank und weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage und die harmonische Gestaltung machen das Schlafzimmer zu einem idealen Rückzugsort, der Erholung und Geborgenheit verspricht.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Innen- und Außentüren erneuert, teilweise neue Fenster eingebaut, die Wände weiß gestrichen und ein eleganter Vinylboden in Eichenoptik verlegt. Auch die komplette Außenanlage wurde neugestaltet, sodass sich die Wohnung nicht nur innen, sondern auch im Außenbereich in einem sehr gepflegten und modernen Zustand präsentiert. Zusätzlich steht allen Bewohner:innen ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung – ein schöner Rückzugsort mitten im Grünen.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre clevere Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine helle, freundliche Atmosphäre – perfekt für Singles oder Paare, die modernen Wohnkomfort in einem durchdachten Zuhause suchen.

**Die abgebildeten Staging-Möbel dienen ausschließlich der Veranschaulichung der Wohnung.**

**Kosten:**

Brutto HMZ: € 925,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Heizkosten: € 126,07 inkl. gesetzlicher USt.

Provision: keine

**Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.**

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.250m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap