MODERNE 4-ZIMMER-WOHNUNG mit Loggia & 2 Bädern in Groß-Enzersdorf – Top Lage!



Objektnummer: 1757/434

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m²
Nutzfläche:	82,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	168,07 €
Heizkosten:	181,98 €
USt.:	52,69 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.




Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.






Immobilien Sabitnig






Immobilien Sablatnig.

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von **Groß-Enzersdorf**, im begehrten Bundesland Niederösterreich, erwartet Sie diese gepflegte und hervorragend geschnittene 4-Zimmer-Etagenwohnung im 3. Obergeschoss. Mit einer Wohnfläche von **78 m²** bietet diese Immobilie großzügigen Raum für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Komfort, Funktionalität und Lebensqualität legen.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Planung, moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.

Wohnkomfort auf einen Blick

- 78 m² Wohnfläche
- 4 helle, flexibel nutzbare Zimmer
- Einladende Loggia mit Stadtblick
- 2 moderne Badezimmer (Badewanne & Dusche)
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Hochwertiger Whirlpool
- Zentralheizung
- Fliesen- und hochwertige Kunststoffböden
- Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss
- Personenaufzug
- Sehr gute Verkehrsanbindung

Wohnen mit Weitblick

Die optimale Raumaufteilung schafft ein harmonisches Wohngefühl. Vier lichtdurchflutete Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Wohnbereich über ein ruhiges Schlafzimmer bis hin zum Homeoffice oder Kinderzimmer.

Die **Loggia mit herrlichem Stadtblick** erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Wellness & Komfort

Zwei modern ausgestattete Badezimmer mit Badewanne und Dusche sorgen für hohen Alltagskomfort.

Ein besonderes Highlight ist der bereits installierte **Whirlpool**, der exklusiven Wellnesskomfort bietet und Ihr Zuhause in eine private Wohlfühloase verwandelt.

Hochwertige Küche inklusive

Die voll ausgestattete **Einbauküche** überzeugt durch modernes Design, hochwertige Geräte und durchdachte Funktionalität. Hier treffen Ästhetik und Praktikabilität aufeinander – ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Komfortabel erreichbar

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem über einen **Personenaufzug** erreichbar – ein klarer Vorteil im Alltag.

Attraktive Lage & Infrastruktur

Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe gewährleistet eine schnelle Verbindung ins Zentrum sowie in die umliegenden Gemeinden. Die Nähe zu Kindergarten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diese Immobilie besonders familienfreundlich.

Groß-Enzersdorf vereint ruhiges Wohnen mit hervorragender Anbindung an die Metropole Wien und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im östlichen Niederösterreich.

Ihr neues Zuhause wartet

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung verbindet Wohnqualität, Komfort und Lage auf ideale Weise und bietet die perfekte Basis für Ihr neues Kapitel. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter **+43 (0)678 129 30 10** gerne zur Verfügung.

VERKAUF & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Axel Pagacz

Immobilienberater

Tel: +43 678 129 3010

E-Mail: pagacz@immobilien-sablatnig.at

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Abgeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kauf- bzw. Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <5.000m

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 <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap