

## **Helles Loft mit Dachterrasse im Herzen von Groß-Enzersdorf**



**Objektnummer: 1853**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	920.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	395,70 €
<b>Heizkosten:</b>	165,91 €
<b>USt.:</b>	78,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

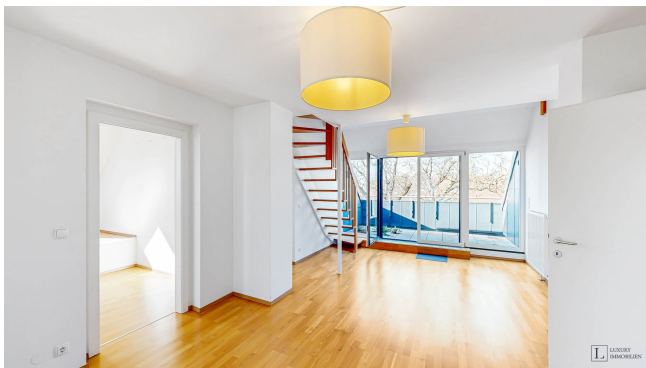
33.120,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kudrat Gassanov**

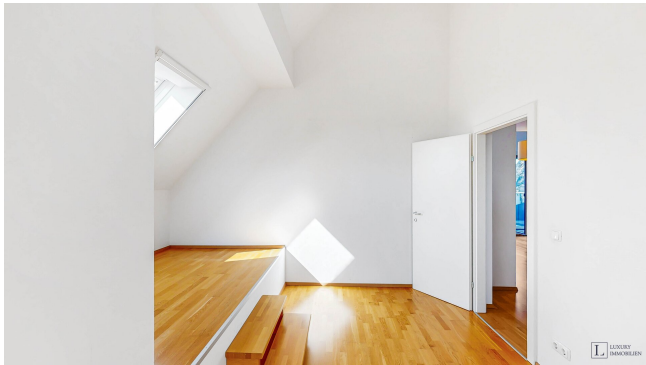
Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2  
1020 Wien







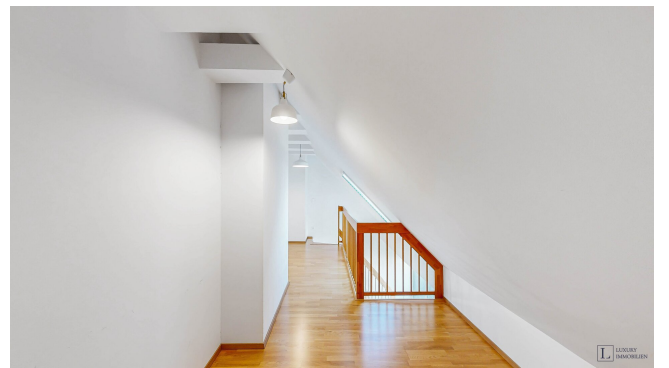
L LUXURY  
IMMOBILIEN



L LUXURY  
IMMOBILIEN



L LUXURY  
IMMOBILIEN

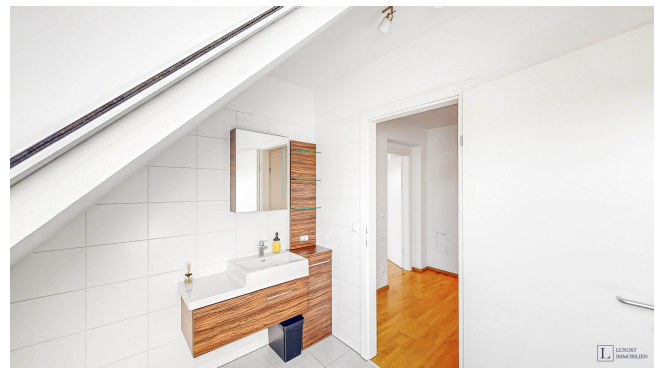




L LUXURY  
IMMOBILIEN

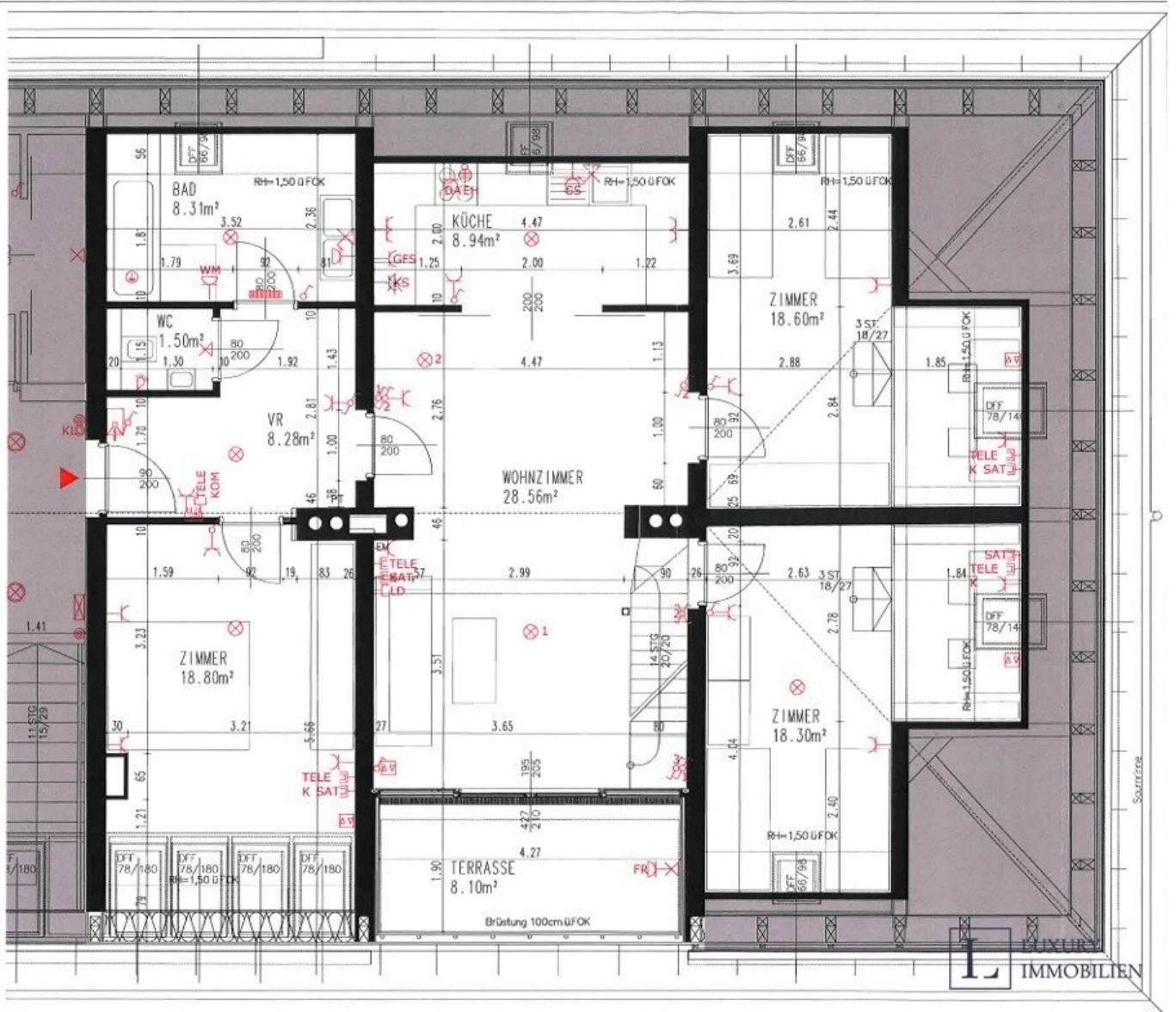


L LUXURY  
IMMOBILIEN

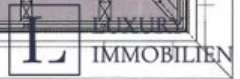


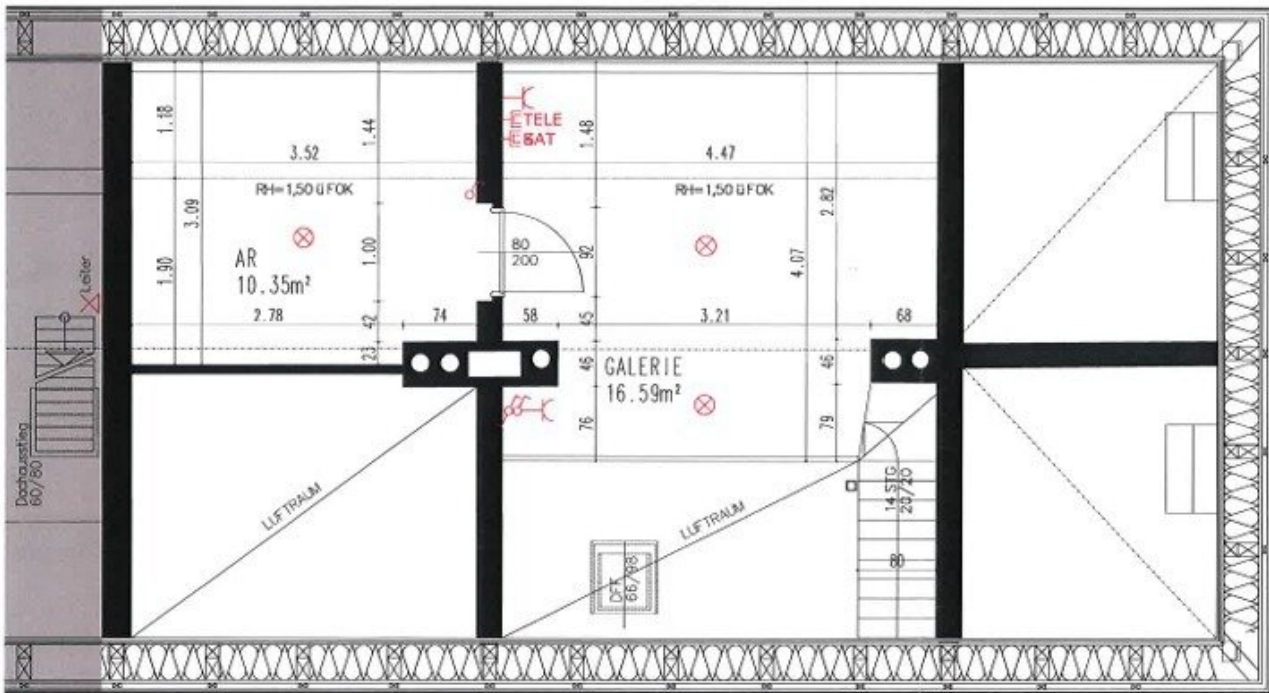
L LUXURY  
IMMOBILIEN





Southern





## Objektbeschreibung

Dieses moderne Loft entstand 2013 beim Umbau des Dachgeschosses. Mit einer Wohnfläche von 150,83 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine großzügige Raumaufteilung und ein helles, offenes Wohnambiente, das modernes Design mit praktischer Funktionalität verbindet.

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Stauraum. Auf dieser Ebene befinden sich drei vielseitige Zimmer, die je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet, ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Große Fenster und offene Gestaltung schaffen ein angenehmes Raumgefühl. Die moderne Küche ist harmonisch integriert und eignet sich sowohl für den täglichen Gebrauch als auch für geselliges Beisammensein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Dachterrasse mit Blick auf den gepflegten Gemeinschaftsgarten.

Eine Treppe führt vom Wohnbereich zur offenen Galerie im Loft, die als flexible Zusatzfläche genutzt werden kann – etwa als Homeoffice, Leseecke, Kreativatelier oder Ruhebereich. Auf derselben Ebene befindet sich außerdem ein praktischer Abstellraum.

### Highlights der Wohnung:

- **Dachterrasse**

Ein gemütlicher Außenbereich mit Blick auf den Gemeinschaftsgarten – ideal zum Entspannen und Sonnenbaden.

- **Eigener Gartenbereich**

Zugang zu einem abgegrenzten Teil des Gemeinschaftsgartens, perfekt zum Anpflanzen von Blumen oder Gemüse.

- **Parkmöglichkeiten**

Möglichkeit zur Anmietung von zwei Garagenstellplätzen sowie einem zusätzlichen Hofstellplatz, derzeit von den Eigentümern genutzt.

- **Zentrale Lage**

Die Wohnung liegt mitten in Groß-Enzersdorf, mit bequemem Zugang zu Geschäften,

Dienstleistungen und öffentlichem Verkehr.

Dieses Loft verbindet modernes Wohnen mit großzügigen Räumen und praktischer Lage und ist somit ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die eine geräumige Wohnung in der Nähe von Wien suchen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

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

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap