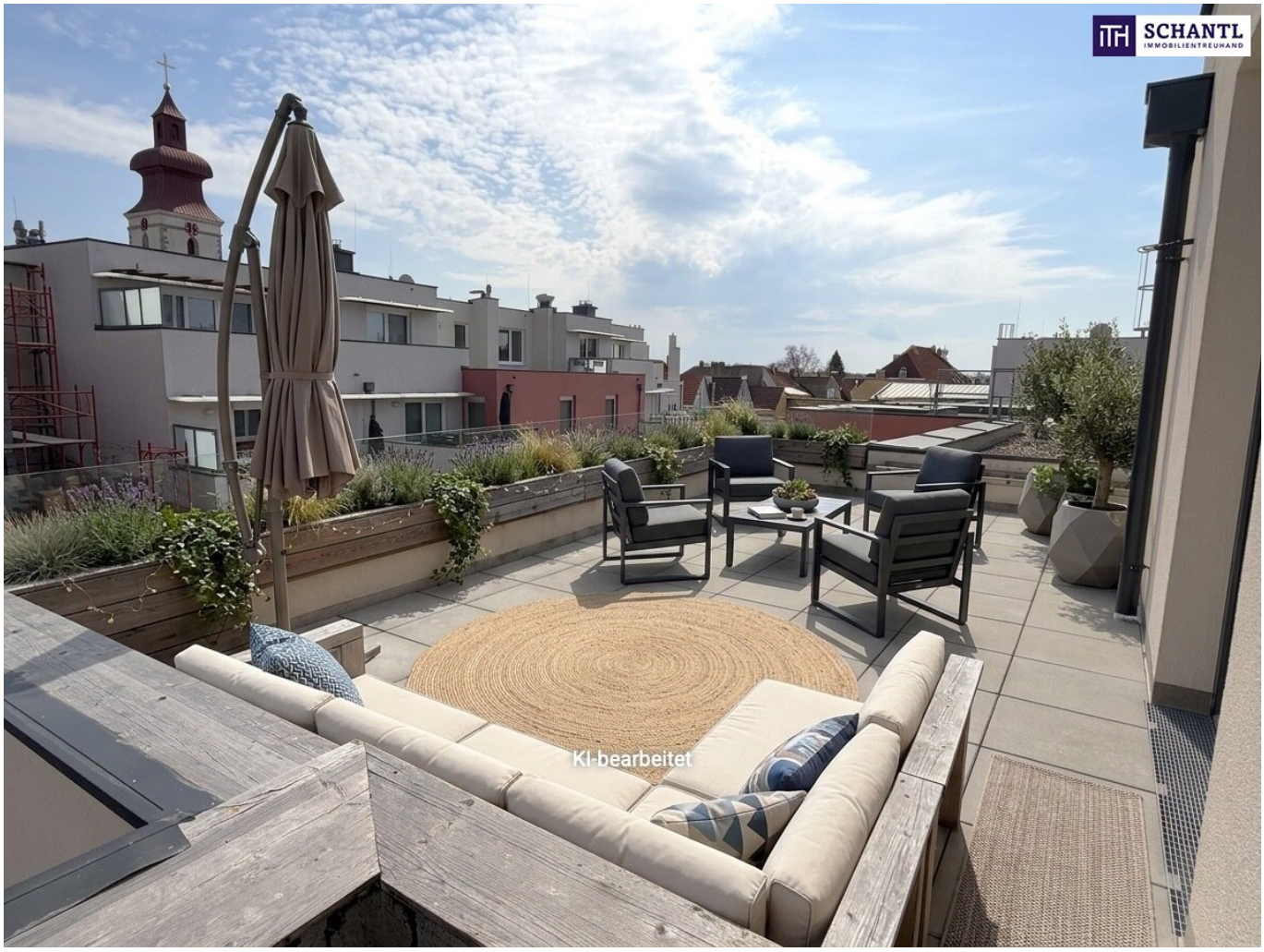
# HERBST AKTION! Geniale DG- Wohnung mit 4 Zimmer und 2 Terrassen! Ab Q1/2027




**Objektnummer: 299732**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Kirchenplatz |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2301 Groß-Enzersdorf |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 81,55 m² |
| **Nutzfläche:** | 103,26 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,78 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,81 |
| **Kaufpreis:** | 469.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 4.541,93 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6







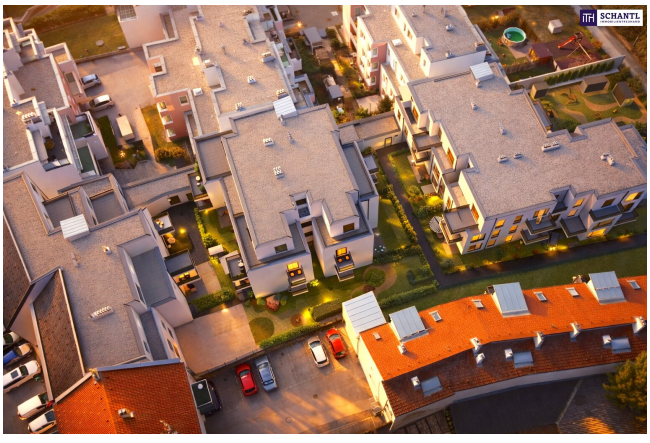









KI-bearbeitet





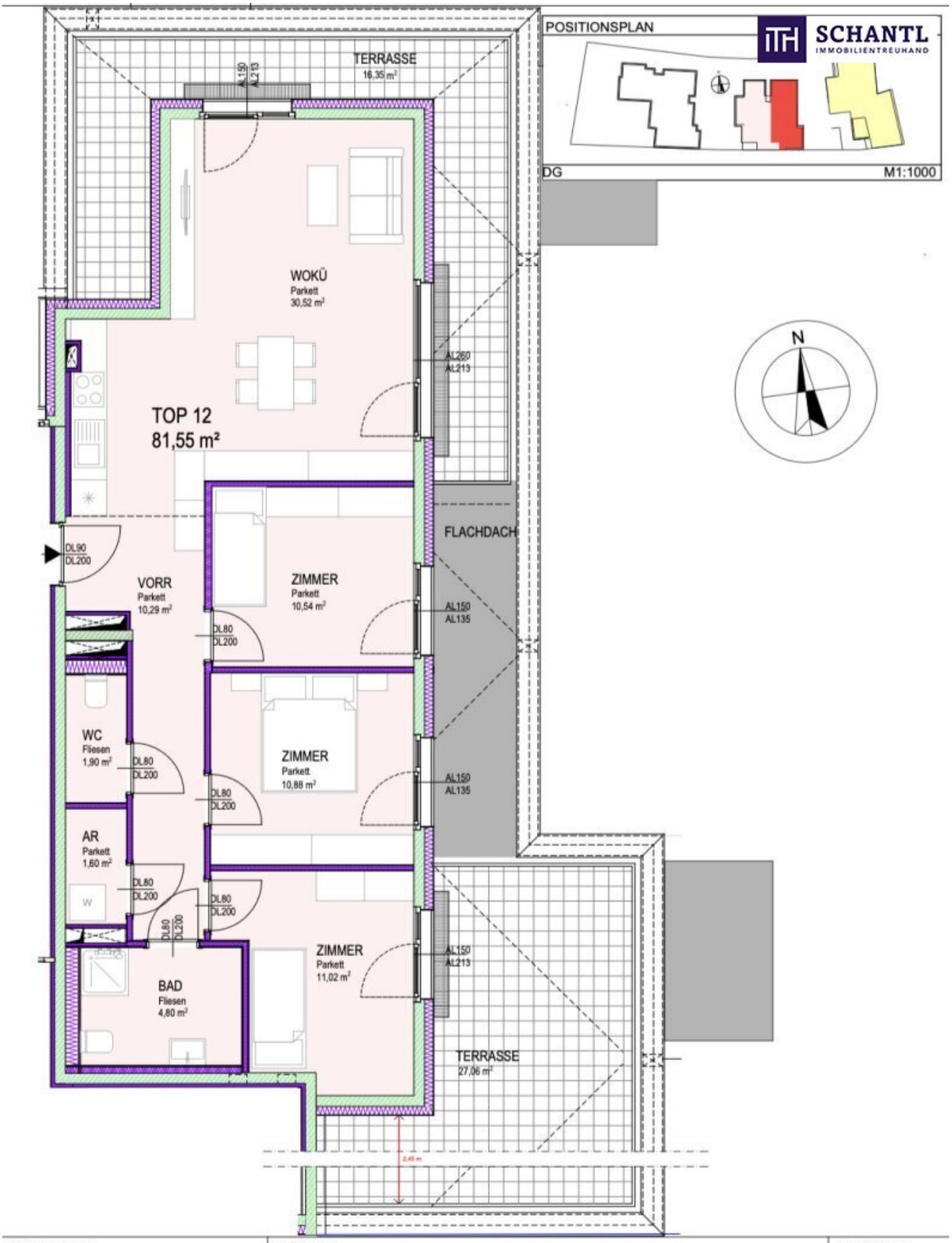













| PLANINHALT | FLÄCHEN | MASSSTAB |
|---|---|---|
| DG Stiege 2 Top 12 | **WNFL=** 81,55 m² **Terrasse =** 43,41 m² | M1:50 |

# Objektbeschreibung

**Ankommen, durchatmen, zuhause sein.**

Nur wenige Minuten von Wien entfernt entsteht in Groß-Enzersdorf ein Wohnprojekt, das genau den Zeitgeist trifft: **mehr Ruhe, mehr Freiraum und gleichzeitig volle Anbindung** an die Stadt.

Hier beginnt der Tag mit Blick ins Grüne und endet entspannt auf der eigenen Terrasse oder dem Balkon. Die Nähe zur Lobau, weitläufige Naturflächen und ein angenehm gewachsenes Umfeld schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Form selten geworden ist.

Die Wohnungen selbst sind so geplant, wie man heute leben möchte: **offen, hell und effizient**. 2 bis 4 Zimmer, Wohnflächen von ca. **45 m² bis 114 m²** und durchdachte Grundrisse bieten Raum für unterschiedlichste Lebenssituationen – **vom kompakten Investment bis zum Familienzuhause**. Jede Einheit verfügt über eine eigene Freifläche und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Die **Ausstattung** folgt einem klaren Anspruch: langlebig, hochwertig und komfortabel. Eichenparkett, moderne Fliesen, dreifach verglaste Fenster, elektrische Beschattung und Fußbodenheizung über Fernwärme sorgen für ein angenehmes Wohnklima. In den Dachgeschosswohnungen bietet eine Klimaanlage zusätzlichen Komfort. Lift, Videogegensprechanlage sowie **vorbereitete E-Ladeinfrastruktur** runden das Gesamtbild ab. Die Kombination aus **Qualität, Funktionalität und zeitlosem Design** sorgt für ein angenehmes Wohnklima und langfristige Wertbeständigkeit.

Auch aus Investorensicht überzeugt das Projekt: Die Kombination aus Stadtnähe, Grünlage und funktionalen Grundrissen sorgt für nachhaltige Nachfrage und sehr gute Vermietbarkeit.

**Kurz gesagt: ein Projekt, das nicht nur heute passt, sondern auch morgen noch Sinn macht.**

**Wohnung Top 12 - Stiege 2**

4 Zimmer DG-Wohnung mit **perfekter Raumaufteilung** und Sonne von Morgens bis Abends.

Diese kompakte 4-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumplanung mit einem besonderen Maß an Lebensqualität. Ruhig im Innenhof gelegen, entsteht hier ein Zuhause, das Rückzug, Freiraum und modernes Wohnen ideal miteinander verbindet.

Auf rund **82 m² Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einem offenen und lichtdurchfluteten

**Wohnbereich von ca. 31 m²** – das Herzstück des Zuhauses. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und schaffen eine fließende Verbindung in den Außenbereich.

Ein besonderes Highlight die beiden Terrasse, die sich in alle Himmelsrichtungen erstrecken! Ob Frühstück im Freien, entspannte Abende oder Platz für Familie und Freunde – hier entsteht ein echtes Wohngefühl mit Penthouse-Charakter.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene **Schlafzimmer mit ca. 10,5 bis 11 m²,** sowie einen zusätzlichen **Abstellraum** mit dem WM Anschluss. Das Badezimmer ist modern ausgestattet mit Dusche, einem WC und Handwaschbecken. Ergänzend steht ein **separates WC** zur Verfügung.

**Eine seltene Gelegenheit für alle, die gerne im Freien leben und 4 leistbare Zimmer brauchen!**

Wohnfläche: ca. 81,55 m² + 2 Terrassen: ca. 43,41 m² + Kellerabteil

**Kaufpreis: € 469.000,-**

KP Garage (optional): € 19.500,-

Kalkulierte Betriebskosten: € 2,-/m² zzgl. Ust.

**Provision: 3% zzgl. 20% Ust.**

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

www.schantl-ith.at

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 <500m
Apotheke <250m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <500m
Post <250m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap