Gartenwohnung mit Garage im Zentrum von Groß-Enzersdorf



Garten/Terrasse

Objektnummer: 2003/11408

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2005
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,37 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	40,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	231,95 €
USt.:	23,20 €
Provisionsangabe:	

10.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Troll

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.
Donaufelderstraße 261








kubicek
immobilien
Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich
Häuser/Wohnungen
95%
Grundstücke
100%


kubicek
immobilien


kubicek
immobilien








kubic9k
immobilien
2/11
3/1
3/2
3/4


kubicgk
immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine schöne und gepflegte **3-Zimmerwohnung mit rund 70 m² Wohnfläche**, einer **ca. 6 m² großen Terrasse** und einem **ca. 41 m² großen Eigengarten** in zentraler Lage von Groß-Enzersdorf. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die gelungene Raumaufteilung, die modernisierte Ausstattung und der großzügige private Außenbereich machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Paare, Familien oder all jene, die Wert auf zusätzlichen Freiraum im Grünen legen.

Vom zentralen Vorzimmer aus sind alle drei Zimmer sowie das Badezimmer und das separat gelegene WC bequem erreichbar. Das **2025 renovierte Badezimmer** ist mit einer **bodenebenen Dusche, einem Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Das rund 25 m² große Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zur modernen Küche. Diese ist mit sämtlichen wichtigen Geräten wie Backofen, Kochfeld, Geschirrspüler, Dunstabzug sowie Kühl- und Gefrierschrank ausgestattet. Ergänzt wird die Küche durch einen praktischen Abstellraum bzw. eine Speisekammer.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die **ca. 6 m² große, mit Holz ausgeführte Terrasse** und weiter in den **ca. 41 m² großen Eigengarten**. Dieser bietet einen schönen Freiraum und eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien, zum Spielen oder zur individuellen Gestaltung. Der Garten verfügt über einen praktischen Wasseranschluss.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde teilweise modernisiert. Neben der Renovierung des Badezimmers im Jahr 2025 wurden auch die Böden im Wohnzimmer und Schlafzimmer erneuert und mit **Parkett** ausgestattet. Die übrigen Wohnräume verfügen über **Laminatböden**, während der Vorraum und die Nassräume verfliest sind. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme, die Warmwasseraufbereitung über einen Elektroboiler. Die Kunststofffenster sowie die Terrassentüre verfügen über Außenjalousien und Fliegengitter.

Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil. Darüber hinaus stehen den Bewohnern der Wohnanlage ein Fahrradraum und ein Kinderwagenraum zur Verfügung. Sämtliche Bereiche sind bequem über den im Haus vorhandenen Lift erreichbar. Der im Eigentum befindliche Tiefgaragenstellplatz befindet sich ebenfalls direkt im Haus und ist komfortabel mit dem Lift erreichbar. Die monatlichen Betriebskosten für den Tiefgaragenstellplatz betragen € 43,86. **Der Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.**

Auch für Familien bietet die Wohnanlage einen besonderen Vorteil: Ein eigener Spielplatz innerhalb der Anlage lädt die kleinen Bewohner zum Spielen und Toben ein.

Diese Immobilie verbindet **rund 70 m² Wohnfläche mit einer Terrasse und einem Eigengarten** und bietet damit eine ideale Kombination aus komfortablem Wohnen, zentraler

Lage und privatem Freiraum im Grünen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at**|** +43 1 2031168-0

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