

Anlegerhit/Familientraum: Grün und zentral



Objektnummer: 6611/280

Eine Immobilie von Valerto GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,15 m ²
Nutzfläche:	57,84 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	26,94 m ²
Keller:	1,00 m ²
Kaufpreis:	332.220,00 €
Kaufpreis / m²:	5.743,78 €
Provisionsangabe:	

11.959,92 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Juwal Grauss

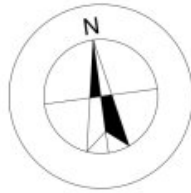
Valerto GmbH
Bertha von Suttner Gasse 8/2
1220 Wien



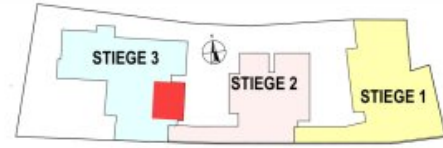






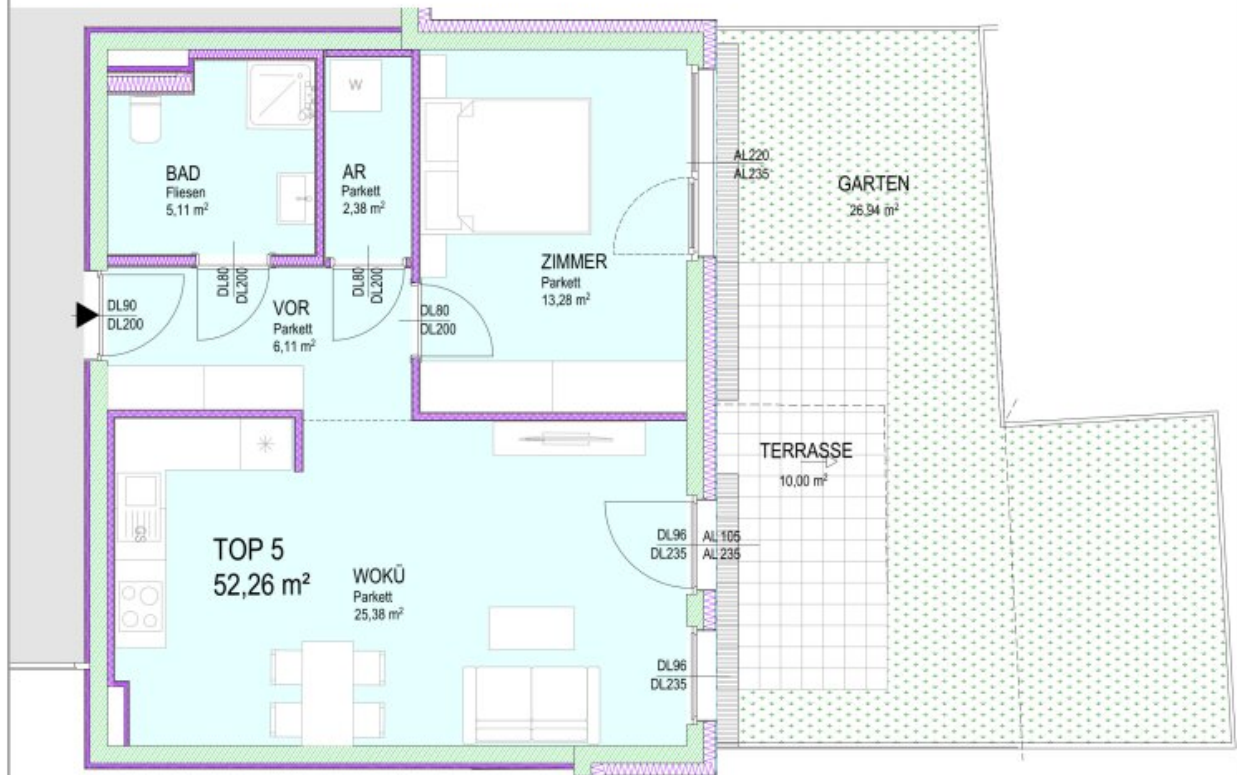


POSITIONSPLAN



EG

M1:1000



PLANINHALT

EG Stiege 3 Top 5

FLÄCHEN

WNFL = 52,26m² **Garten** = 26,94m² **Terrasse** = 10,00m²

MASSSTAB

M1:50

BVH A-2301 Groß-Enzersdorf
WHA Kirchenplatz 10 (37 Wohneinheiten)

Datum :23.01.2023

Objektbeschreibung

Grün. Zentral. Gefragt.

Am Rand des 22. Bezirks, in Groß-Enzersdorf, entsteht ein modernes Neubauensemble – ideal für das eigene Zuhause **und** als nachhaltige Kapitalanlage. **Schnelle Anbindung nach Wien** (Bus zur U-Bahn, kurze Fahrzeiten per Auto) trifft auf **ruhige Grünlage** nahe der Lobau – genau die Kombination, die **Eigennutzer** schätzen und die **Vermietbarkeit** spürbar stärkt.

Warum clever investieren?

Die unmittelbare **Nähe zu Wien** sorgt für kontinuierliche Nachfrage und damit für **sehr gute Vermietbarkeit** – eine **kluge Investition** mit stabilem Standortvorteil. Effiziente Grundrisse und **Freiflächen** (Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten) erhöhen die Attraktivität zusätzlich.

Warum Eigennutzer hier richtig liegen

Wer im Grünen wohnen und trotzdem schnell in Wien sein möchte, findet hier den **perfekten Alltagsmix**: ruhiges Wohnumfeld, Freiräume zum Durchatmen, Naherholung vor der Haustüre – und gleichzeitig in wenigen Minuten bei U-Bahn/City. Das heißt **Lebensqualität ohne Kompromisse**: kurze Erledigungswege, entspanntes Pendeln, Platz für Homeoffice und Freizeit – ein Zuhause, das heute überzeugt und morgen Bestand hat.

Alles im Alltag nah

Schulen, Kindergärten, Einkauf (u. a. Marchfeld Center) sowie Sport- und Kulturangebote liegen im direkten Umfeld – überzeugend für Eigennutzer, überzeugend für Mieter.

Auf einen Blick

- **37 freifinanzierte Wohnungen, 2 Geschäftslokale, 80 Garagenplätze** (KP je Platz: € 19.500)
- Wohnflächen ca. **41–108 m², 2–4 Zimmer**
- Jede Einheit mit **Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon**
- **Geplante Fertigstellung: Frühjahr 2027**

PREISE SIND ANLEGER PREISE NETTO. HINZU KOMMEN NOCH 20% UST.

EIGENNUTZER PREISE JEWEILS IM ANHANG.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie 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://valerto.service.immo/registrieren/de) - <https://valerto.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap