# Über den Dächern von Groß-Enzersdorf – 41 m²
# Südterrasse mit Panoramablick




**Objektnummer: 1633/613**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2301 Groß-Enzersdorf |
| **Baujahr:** | 2014 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 72,79 m² |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 55,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 1,00 |
| **Kaufpreis:** | 470.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 185,16 € |
| **Heizkosten:** | 104,93 € |
| **USt.:** | 44,06 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martina Gruber**

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau

T +4366475208860


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

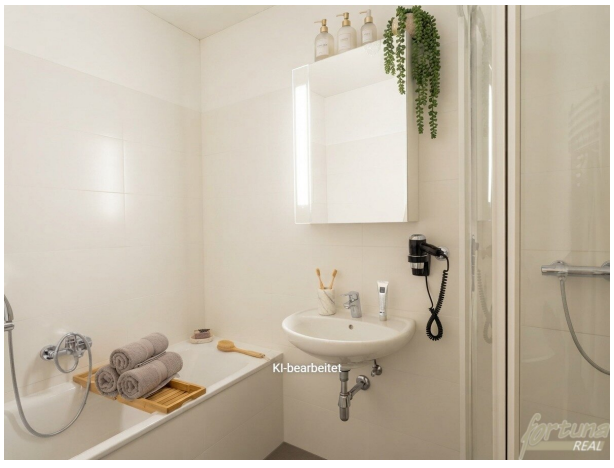

KI-bearbeitet

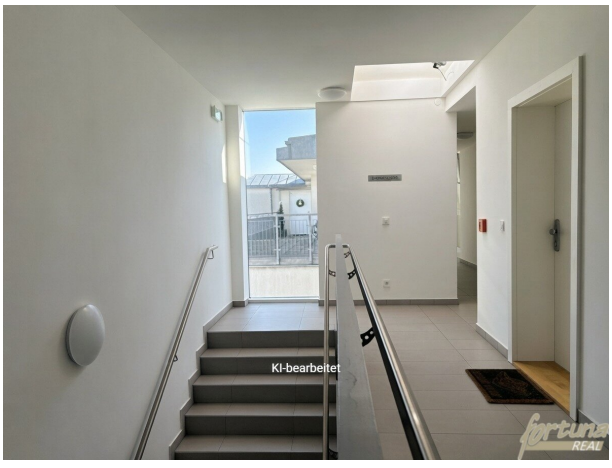

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

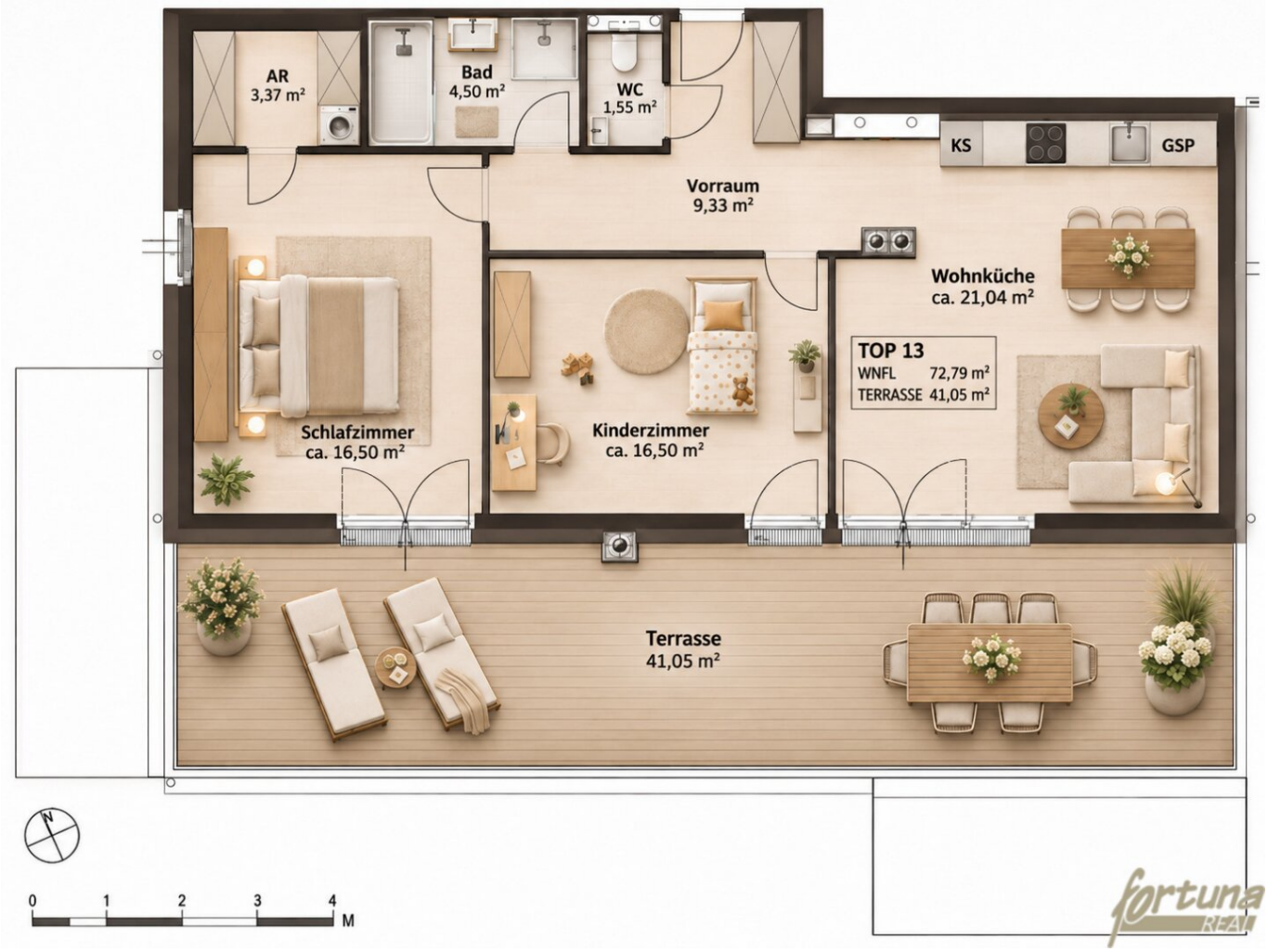

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


Müller
FUSSL
dm
LIDL
NEW YORKER
D
Tchibo
KI-bearbeitet
fortuna


AR
3,37 m²
Bad
4,50 m²
WC
1,55 m²
KS
GSP
Vorraum
9,33 m²
Wohnküche
ca. 21,04 m²
TOP 13
WNFL 72,79 m²
TERRASSE 41,05 m²
Schlafzimmer
ca. 16,50 m²
Kinderzimmer
ca. 16,50 m²
Terrasse
41,05 m²
N
0
1
2
3
4
M
fortuna
REAL

# Objektbeschreibung

**Sonne, Weitblick und kurze Wege: Diese Dachgeschoßwohnung verbindet großzügiges Wohnen im Freien mit den Annehmlichkeiten einer zentralen Lage.**

Das besondere Highlight dieser Wohnung ist die rund 41 m² große, südseitige Dachterrasse mit weitem Blick über Groß-Enzersdorf bis Richtung Wien. Hier genießen Sie sonnige Stunden, beeindruckende Sonnenuntergänge und viel Platz zum Entspannen, Essen und für gesellige Abende.

Die Wohnung bietet rund 73 m² Wohnfläche und eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern. Große Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen den Wohnräumen und der Terrasse.

Eine hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die derzeitige Raumaufteilung wurde durch eine nachträglich errichtete Leichtbauwand angepasst und bietet damit auch Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

**Die wichtigsten Vorzüge auf einen Blick:**

- Ca. 72,79 m² Wohnfläche und 41,05 m² Dachterrasse
- Drei Zimmer mit flexibler Raumaufteilung
- Großzügige, südseitige Terrasse mit freiem Fernblick
- Helle Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche, separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Personenaufzug
- Eigener KFZ-Abstellplatz im gesicherten Innenhof
- Kellerabteil sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten
- Fernwärmeheizung

## Alles in unmittelbarer Nähe

Ein weiterer großer Vorteil ist die Lage: Das Marchfeld Center mit zahlreichen Geschäften befindet sich praktisch vor der Haustür. Supermärkte, Drogerien, Gastronomie, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bushaltestelle der Linie 26A mit Verbindung zur U2 Aspernstraße liegt in unmittelbarer Nähe.

Für Freizeit und Erholung bietet die nahe gelegene Lobau vielfältige Möglichkeiten zum Spazierengehen, Radfahren und Entspannen in der Natur.

**Eine Wohnung für Menschen, die auf einen großzügigen Außenbereich, einen schönen Ausblick und kurze Wege im Alltag Wert legen.**

## Weitere Informationen und Besichtigung

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage das ausführliche Exposé mit der genauen Adresse, dem Grundriss und weiteren Objektinformationen.

*Hinweis zu den Fotos: Zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner wurden die Innenaufnahmen teilweise digital aufgeräumt und persönliche Gegenstände mithilfe von KI entfernt. Die räumlichen Gegebenheiten und die wesentlichen Ausstattungsmerkmale wurden dabei nicht verändert.*

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap