

**schöne 5 Zimmer Eigentumswohnung Nähe Lobau -
PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 6556/91

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	295.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
to.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

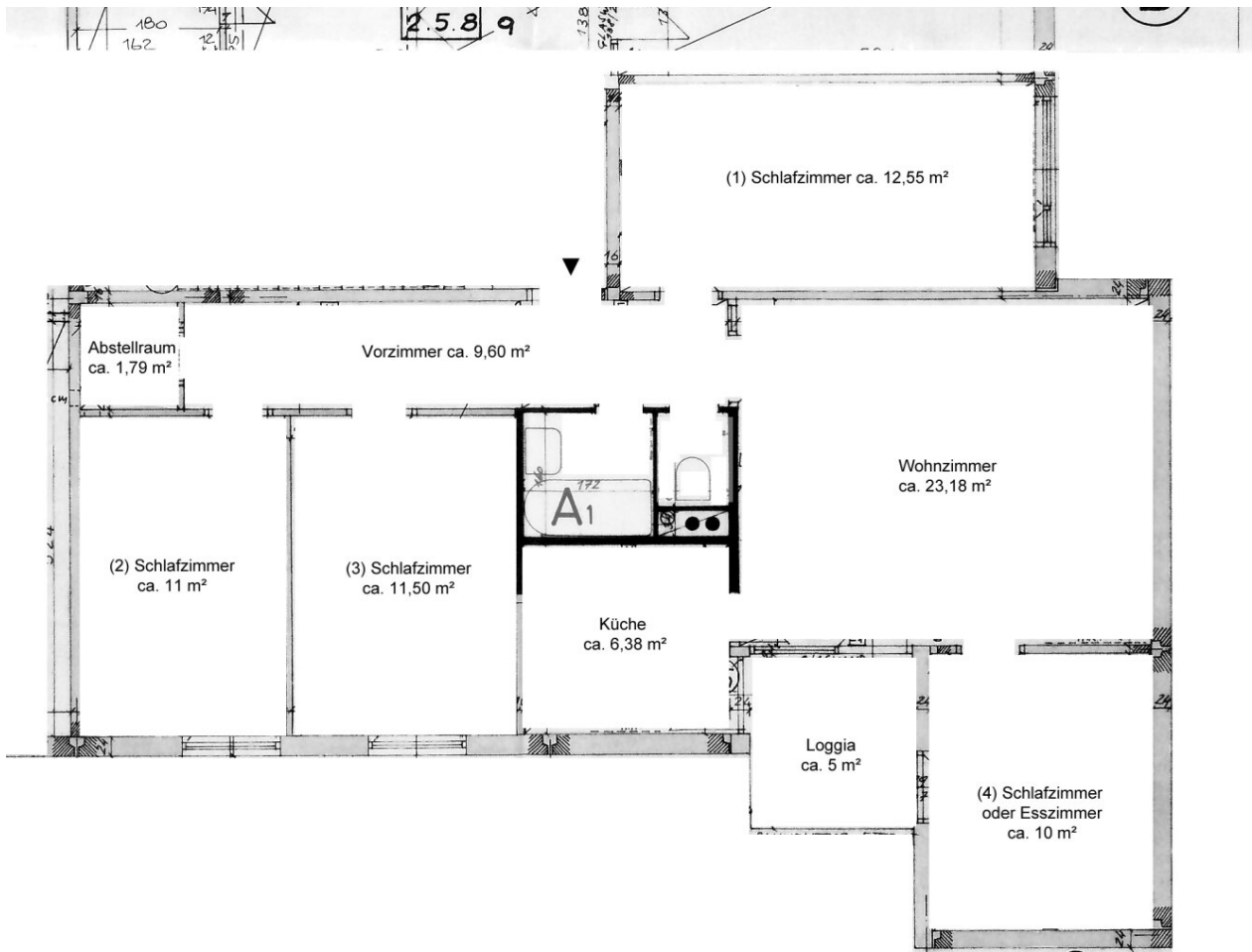
ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

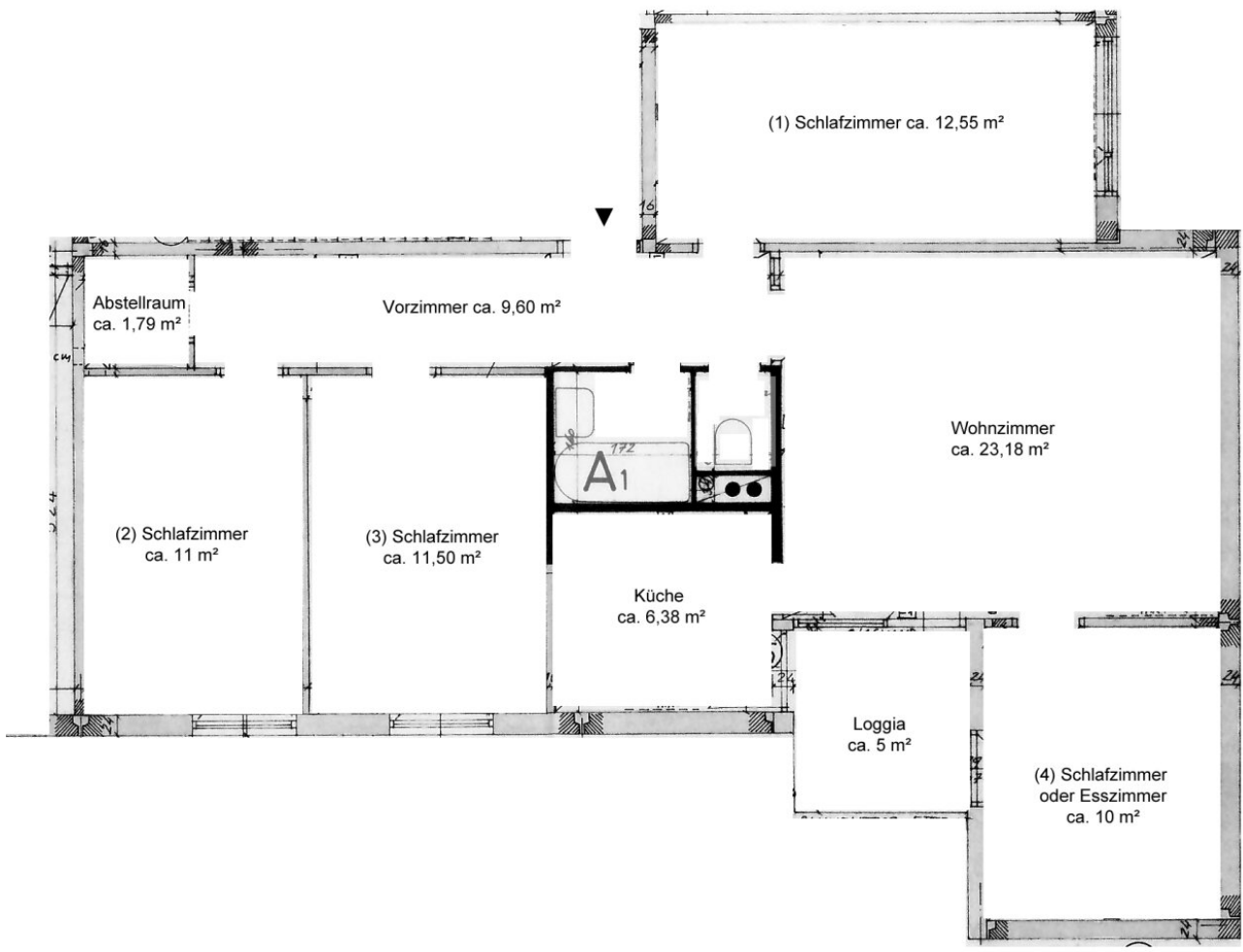






erho Immobilien

Anita Hosmann ✦ 0664/188 27 80
 Stadlauer Straße 34 ✦ 1220 Wien
 01/280 76 36 ✦ Fax: 01/280 76 36-20
 www.erho.at ✦ e-mail: erho@erho.at



Objektbeschreibung

5-Zimmer Traumwohnung in Groß-Enzersdorf - Loggia & Stellplatz inklusive!

mit LOGGIA / PARKPLATZ / NEUE KÜCHE/ KELLER / GEMEINSCHAFTSRAUM

2301 Groß-Enzersdorf, Auvorstadt

- Wohnfläche ca. 100 m²
- **Loggia**
- **4 Schlaf- bzw. Kinderzimmer** (oder 3 Schlafzimmer + 1 Esszimmer)
- großzügiges **Wohnzimmer** mit Ausgang auf die Loggia
- separate Küche (neue Einbauküche 2023 - mit Miele Einbaugeräte)
 - Küche mit Fenster bzw. Balkontüre mit Ausgang auf den Balkon
 - neue Einbauküche (BJ August 2023)**
 - neue Miele Einbaugeräte (inkl. Dampfgarer, Gerirrspüler, Waschmaschine, etc.)
- **Badezimmer** mit Badewanne (verfließt - renoviert 2017)
- separates **WC** (verfließt - renoviert 2017)
- zentrales, großes **Vorzimmer**
- **Abstellraum** mit Strom (für Trockner oder Gefriertruhe)

- Kunststofffenster mit Außenrollläden und Fliegengitter (öffenbare Fliegengitter)
- **Sicherheitstüre**
- Holzinrentüren (qualitativ hochwertige Innentüren und Zargen)
- **PKW-Abstellplatz!**
- Kellerabteil (großes, trockenes Kellerabteil mit Licht und Strom) Das Kellerabteil befindet sich ebenerdig.
- Fahrradraum
- Gemeinschaftsraum
- Waschküche mit Waschmaschine, Trockner und Raum zum Aufhängen der Wäsche
- Hauszentralheizung

Sie suchen eine wunderschöne Immobilie in 2301 Groß-Enzersdorf, Niederösterreich?

Dann ist diese moderne Etagenwohnung genau das Richtige für Sie!

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 100 m² samt 5 Zimmer, Loggia, separate Küche, Badezimmer mit Badewanne, WC separat, Abstellraum und einem PKW-Abstellplatz!

Hier erwartet Sie ein **Zuhause** mit 5 Zimmern, welches im Jahr 2013 komplett renoviert wurde

(Strom, Boden, Wände)

Die neue Einbauküche mit Miele Geräte wurde erst vor wenigen Monaten gekauft/montiert.

Es befinden sich Miele Einbaugeräte (inkl. Dampfgarer) in der Küche.

Eine Balkontüre mit Ausgang auf die Loggia befindet sich in der Küche.

Das Badezimmer sowie das separate WC wurden im Jahr 2017 erneuert. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Echtglasduschwand.

Der Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Grünblick.

Ein Parkplatz rundet das Angebot ab. Ein weiterer Parkplatz kann kostengünstig angemietet werden.

Die Wohnung ist auch ideal für Studenten oder eine Wohngemeinschaft geeignet. Die Verkehrsanbindung ist dank dem Bus perfekt.

Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe. (Am Ende der Straße - ca. 5 Gehminuten entfernt)

Das Marchfeld Center (Einkaufscenter) ist mit dem Auto oder dem Autobus in wenigen Minuten erreichbar.

Nationalpark Donau-Auen (Lobau) befindet sich genau vor der Haustüre (Ideal für Spaziergänge, Radfahren, schwimmen,....).

Der Naturbadeplatz "Stadler Furt" mit angrenzender Liegewiese befindet sich wenige Gehminuten entfernt.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

- Betriebskosten € 175,23 zuzüglich 10%Ust.
- Reparaturrücklage € 101,32
- Verwaltungskosten € 35,10

- Heizkosten ca 98 zuzügl. 20 % Ust
- Warmwasser € 42,07 zuzüglich 10 % Ust.

PROVISIONSFREI

Nutzen Sie die BEFREIUNG VON DER GRUNDBUCH-EINTRAGUNGS GEBÜHR bei Erwerb von Wohnraum

Sie ersparen sich momentan 1,1% Eintragungsgebühr!

Weitere Details dazu finden Sie hier:

<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>

ERHO Immobilien

Anita Hosmann

06641882780

erho@erho.at

www.erho.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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap