

Neubauwohnung mit Charme & Komfort in Groß-Enzersdorf | Hauptplatz-Nähe



Objektnummer: 4103

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	259.800,00 €
Betriebskosten:	153,21 €
USt.:	15,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daria Savarinska

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +43 676 5354 889







Objektbeschreibung

Neubauwohnung mit Charme & Komfort in Groß-Enzersdorf | Hauptplatz-Nähe

Diese stilvolle und hochwertig renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Stock eines modernen Neubaus in ausgezeichneter Lage, nur wenige Schritte vom Hauptplatz Groß-Enzersdorf entfernt. Die durchdachte Raumaufteilung und die edlen Parkettböden verleihen der Wohnung eine besondere Wohnqualität.

Ein besonderes Highlight ist der voll funktionsfähige **Kamin im Wohnzimmer**, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die moderne, komplett ausgestattete Küche bietet höchsten Komfort.

Key Factors:

Wohnfläche: ca. 58 m²

Zimmer: 2

Stockwerk: 1. Etage

Böden: Parkett

Heizung: Gasheizung

Keller: Privates Kellerabteil

Mietverhältnis: Die Wohnung ist aktuell bis 2027 vermietet.

- Monatliche Bruttomiete: €700,00
- Betriebskosten: ca. € 244,47 (Ohne Heizung, Ohne Warmwasser)

Das Mietentgelt besteht aus: dem Hauptmietzins und dem gesetzmäßigen Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben.

Top-Lage & Infrastruktur:

Direkt nahe dem Hauptplatz von Groß-Enzersdorf

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar

Bus 26A nach Kagran – perfekte Anbindung an Wien

Ruhige Wohngegend mit hoher Lebensqualität

Kaufpreis und Kosten:

- **VERKAUFSPREIS: EUR 259.800,-**
- **Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt. (nur beim Kauf der Immobilie).**

! Wichtiger Hinweis: Der Energieausweis wird schnellstmöglich nachgereicht.

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

Ihre Ansprechpartnerin:

Daria Savarinska

Mobil: +43 676 5354 889

E-Mail: d.savarinska@w7.immo

Hinweis: Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <6.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap