

Groß-Enzersdorf

Eigentum! Charmantes Haus mit privatem Seezugang und eigenem Steg

Objektnummer: 20263445014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 380 m²

Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	20263445014	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 56 m ²	Provision	3% zzgl UST.
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 10 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Ein erster Eindruck

Eine Liegenschaft, die es in dieser Form kaum ein zweites Mal gibt: Ein vollständig im Eigentum stehendes Einfamilienhaus mit privatem Steg und direktem Wasserzugang am Donau-Oder-Kanal III, eingebettet in das Naturschutzgebiet der Lobau am Rand des Nationalparks Donau-Auen — und dennoch in unmittelbarer Reichweite Wiens.

Das 2006 errichtete Haus umfasst rund 56 m² Wohnfläche zuzüglich eines ca. 10 m² großen Anbaus auf einem rund 380 m² großen Grundstück. Die Raumaufteilung ist klar und funktional: ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Einbauküche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das Objekt befindet sich in gepflegtem Zustand und ist sofort beziehbar.

Was diese Immobilie von allem anderen unterscheidet, ist der Außenbereich: Die Terrasse öffnet sich direkt zum Wasser, der private Steg lädt zum Verweilen, Schwimmen oder Stand-Up-Paddeln ein — vor einer Kulisse, die keine Architektur der Welt ersetzen kann. Der gepflegte Garten bietet darüber hinaus ausreichend Platz für gesellige Stunden im Freien.

Ob als Hauptwohnsitz für naturverbundene Wiener oder als exklusiver Rückzugsort mit Vollausstattung — diese Liegenschaft bietet eine Lebensqualität, die man in Wien nicht kaufen kann.

Raumaufteilung:

Vorraum · Wohn- und Essbereich mit Einbauküche · Schlafzimmer · Badezimmer · Anbau ca. 10 m² · Terrasse mit Wasserblick · Garten · Privater Steg · Direkter Wasserzugang

2 Außenstellplätze können kostengünstig dazu gemietet werden.

Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Alles zum Standort

Lage

Die Liegenschaft liegt am Donau-Oder-Kanal III (DOK III) im Raum Groß-Enzersdorf — einem der wenigen verbliebenen Erholungsgewässer im Großraum Wien mit privatem Stegzugang. Das Gewässer grenzt an das Naturschutzgebiet Lobau und den Nationalpark Donau-Auen, einer der letzten natürlichen Aulandschaften Mitteleuropas.

Trotz dieser Naturlage ist die Infrastruktur vollständig vorhanden: Einkauf, Gastronomie, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Wien ist mit dem Auto rasch erreichbar, ebenso über öffentliche Verkehrsmittel.

Objektnummer: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com