

Groß-Enzersdorf

# Eigentum! Charmantes Haus mit privatem Seezugang und eigenem Steg

*Número de propiedad: 20263445014*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 56 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 380 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

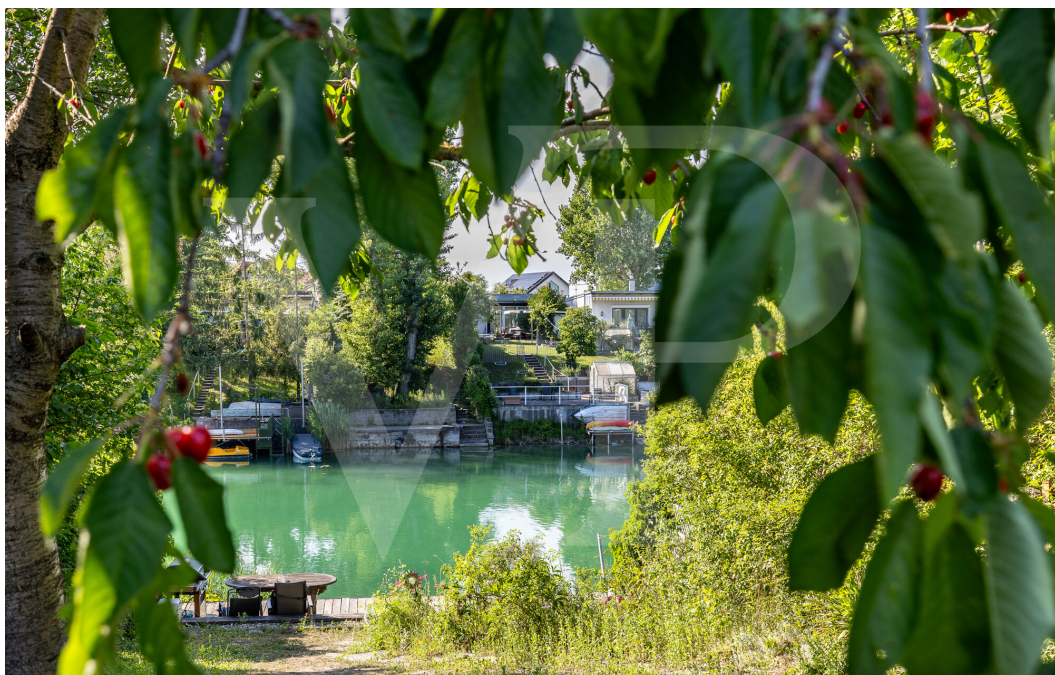
## De un vistazo

Número de propiedad	20263445014
Superficie habitable	ca. 56 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Bungalow
Comisión	3% zzgl UST.
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La propiedad



**Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich eines ca. 10 m<sup>2</sup> großen Anbaus auf einem rund 380 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> · Terrasse mit Wasserblick · Garten · Privater Steg · Direkter Wasserzugang**

**2 Außenstellplätze können kostengünstig dazu gemietet werden.**

**Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

## **Todo sobre la ubicación**

### **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.**

**Número de propiedad: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**