

Groß-Enzersdorf

Eigentum! Charmantes Haus mit privatem Seezugang und eigenem Steg

CODE DU BIEN: 20263445014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56 m² • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
380 m²

CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

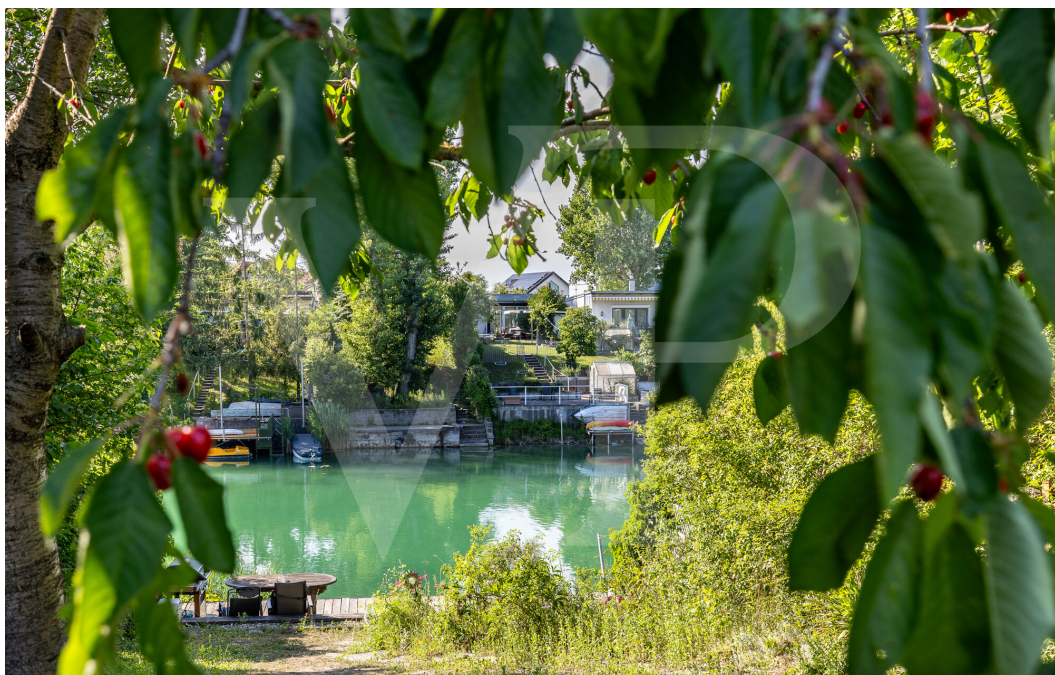
En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20263445014
Surface habitable	ca. 56 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	295.000 EUR
Commission pour le locataire	3% zzgl UST.
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com