

Groß-Enzersdorf

# Eigentum! Charmantes Haus mit privatem Seezugang und eigenem Steg

Αριθμός ακινήτου: 20263445014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 295.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 56 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 380 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ??????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	20263445014
????????????	ca. 56 m <sup>2</sup>
????????	2
???????????? ??? ??????????	1
??????????	1
????? ????????????	2 x ?????????? ??? ??????????????

????? ???????	295.000 EUR
????????????	3% zzgl UST.
????????? ????????????	???????
?????????????????????? ??????	ca. 10 m <sup>2</sup>
???????	?????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

**??? ????? ?????????**

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.**

**Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

**???** **???** **???** **???????????**

#### **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.**

**Αριθμός ακινήτου: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

**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)**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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