

Groß-Enzersdorf

# Eigentum! Charmantes Haus mit privatem Seezugang und eigenem Steg

*Codice oggetto: 20263445014*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 380 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

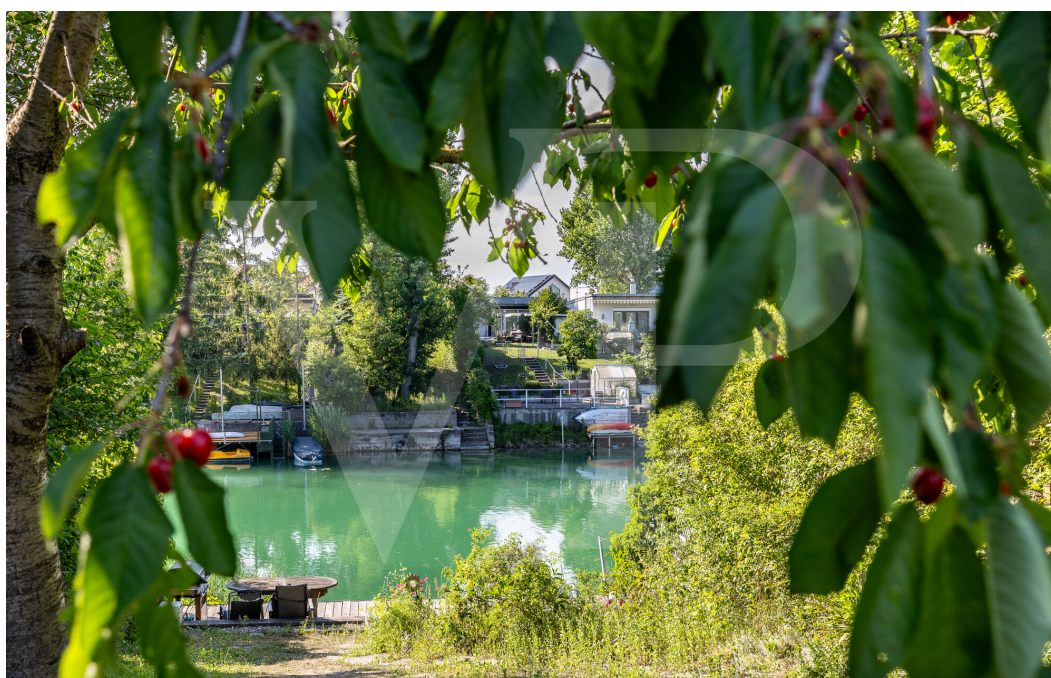
## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>20263445014</b>
Superficie netta	<b>ca. 56 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>2</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Carport</b>

Prezzo d'acquisto	<b>295.000 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>3% zzgl UST.</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

## Una prima impressione

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.**

**Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

## **Tutto sulla posizione**

### **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.**

**Codice oggetto: 20263445014 - 2301 Groß-Enzersdorf**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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