

## **Traumhafte Loftwohnung in Top-Lage von Groß-Enzersdorf!**



Ess- und Wohnbereich

**Objektnummer: 3118\_578**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	150,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

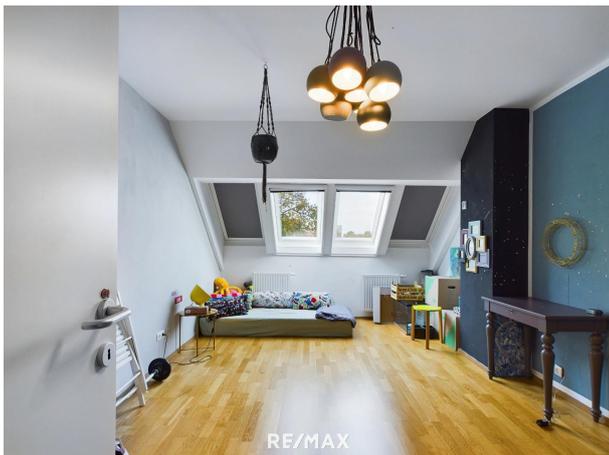
## Ihr Ansprechpartner



**Julian Hofbauer**

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf

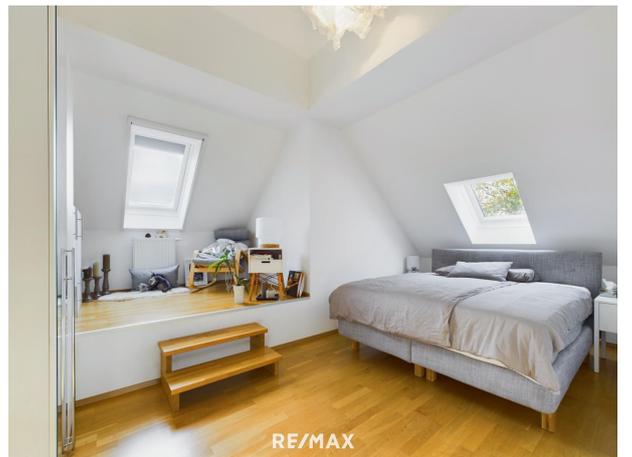
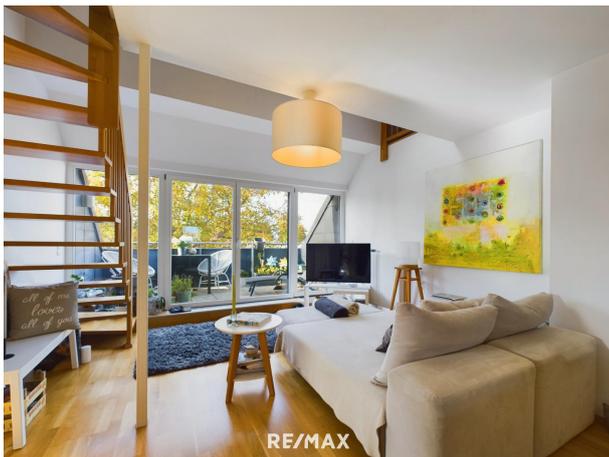














# Objektbeschreibung

## [Traumhafte Loftwohnung in Top-Lage von Groß-Enzersdorf!](#)

**Sie finden eine virtuelle Tour durch die Wohnung unter folgendem Link:**

[Hier klicken](#)

Diese exklusive Loftwohnung, die 2013 durch den Dachausbau des Gebäudes entstanden ist, befindet sich in einem hervorragenden Zustand und bietet urbanes Wohnen auf höchstem Niveau. Mit einer Wohnnutzfläche von 150,83 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch großzügige Raumgestaltung und ein modernes, offenes Wohnkonzept.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Eingangsbereich mit viel Platz für eine Garderobe. Auf derselben Ebene befinden sich drei geräumige Schlaf- bzw. Kinderzimmer, die individuell genutzt werden können. Das stilvoll gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Handwaschbecken ausgestattet, während ein separates WC zusätzlichen Komfort bietet. Das Highlight der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit einer separaten, voll ausgestatteten Küchenzeile versehen ist. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur wunderschönen Dachterrasse, die einen herrlichen Blick auf die gepflegte Gartenanlage bietet.

Vom Wohnbereich führt eine Treppe hinauf in das Dachgeschoss, wo sich eine großzügige Galerie befindet. Dieser vielseitige Raum eignet sich perfekt als Home-Office oder gemütlicher Rückzugsort zum Entspannen. Zudem gibt es im Dachgeschoss einen praktischen Abstellraum.

### **Besonderheiten:**

**Dachterrasse:** Genießen Sie den herrlichen Ausblick auf die Gartenanlage, ideal für entspannte Stunden im Freien.

**Gemüsegarten:** Ein eigener Gemüsegarten im Gemeinschaftsgarten bietet Raum für gärtnerische Aktivitäten.

**Garagen- und Parkplätze:** Die Wohnung bietet die Möglichkeit, zwei Garagenplätze und einen Parkplatz im Innenhof zu übernehmen, die von den derzeitigen Eigentümern angemietet sind.

**Zentrale Lage:** Die Wohnung liegt zentral in Groß-Enzersdorf, umgeben von allen wichtigen Einrichtungen und extrem guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Sie finden unseren detaillierten, interaktiven Lageplan bei den Dokumenten zu der Wohnung!

## **Finanzierung:**

Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen!

**Diese Loftwohnung bietet modernes Design, großzügige Wohnflächen und einen außergewöhnlichen Blick ins Grüne. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.**

**Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen!**

**Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.**

**Änderungen vorbehalten!**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient  $104.9 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Heizwert:

Klasse Heizwert D

Heizwertbedarf:

Faktor Gesamterwärmungsleistung 1.51

Heizwerteffizienz:

Klasse Faktor Gesamterwärmungsleistung C

Heizwerteffizienz

Heizwerteffizienz: