

Traumhafter Bungalow in Groß-Enzersdorf – Wohnen mit Lebensqualität & Naturgenuss



Objektnummer: 6556/137

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lobaustraße
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	9,00 m ²
Kaufpreis:	530.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
10.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80



























Einrichtungsvorschlag



Objektbeschreibung

Traumhafter Bungalow in Groß-Enzersdorf – Wohnen mit Lebensqualität & Naturgenuss

? Lobaustraße 24, 2301 Groß-Enzersdorf

Provisionsfrei | Barrierefrei | Komplett saniert 2024 | Uneinsehbarer Garten

Eckdaten

- Einfamilienhaus (Bungalow) aus ca. 1975
- **Komplett saniert 2024**
- Wohnnutzfläche: ca. 130 m²
- Grundstücksfläche: ca. 427 m² (Eigengrund)
- **Bauklasse I+II (bis 8 m Höhe bebaubar)**
- **Ausbaumöglichkeit** für ca. 130 m² zusätzliche Wohnfläche (Rohdachboden vorhanden)
- Keller ca. 10 m²
- **Barrierefrei – Wohnen auf einer Ebene ohne Stufen**
- **Großzügig geschnittene Räume** – auch ideal für Rollstuhlfahrer geeignet

Raumaufteilung

- 3 große Schlafzimmer/Kinderzimmer (teilbar möglich)
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht und direktem Zugang zur Terrasse & Garten
- Helles Vorzimmer mit zusätzlichem Terrassenzugang
- Badezimmer mit **Badewanne, Walk-In-Dusche, WC , Waschmaschinenanschluss und großem Handtuchrockner.**

- **Moderne Küche mit Blick ins Grüne – stilvoll neu gestaltet mit hochwertiger Ausstattung**

Die separate Einbauküche überzeugt durch ein großes Fenster mit Ausblick in den Garten und eine komplett neue, moderne Einrichtung. Zur Ausstattung gehört unter anderem eine hochwertige Side-by-Side-Kühl-Gefrierkombination mit Festwasseranschluss.

- Garage, Werkstatt und Keller

?? Die **weiten Türdurchgänge** und die **großzügigen Raumproportionen** ermöglichen eine **komfortable Nutzung mit einem Rollstuhl** – ob in den Wohnräumen, im Bad oder auf der Terrasse.

Sanierung & Ausstattung (2024)

- Neue, moderne Einbauküche inkl. Side-by-Side-Kühl-Gefrier-Kombi (mit Festwasseranschluss)
- Komplettes neues Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- Neuer Vinylboden in allen Wohnräumen
- Neue Deckenleuchten (dimmbar, steuerbar per Fernbedienung oder Smartphone)
- **Stimmungsvolle Wohnatmosphäre durch indirekte Deckenbeleuchtung (zusätzlich)**

Das großzügige Wohnzimmer besticht durch eine moderne, indirekte Deckenbeleuchtung, die über stilvolle Lichtvouten realisiert wurde. Die warmen LED-Lichtelemente sorgen für eine angenehme, wohnliche Atmosphäre und setzen den Raum gekonnt in Szene – ideal für entspannte Abende oder repräsentative Wohnmomente. (über eine Fernbedienung oder ein Smartphone steuerbar - inkl. Farbwechsel, Dimmen, etc.)

- Rauchmelder mit Smartphone-Verbindung
- Neue Elektrik inkl. Starkstromanschluss

- **Neue Terrasse mit Gartenblick**
- Moderne Steinmauer als Sichtschutz
- LED- und Solar-Gartenbeleuchtung
- **Videoüberwachung** für zusätzliche Sicherheit

Highlights

? **Barrierefreies Wohnen** – ideal für Senioren, Familien & Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

? **Rollstuhlganglich** – dank großzügiger Raumaufteilung, ebenerdigem Zugang & großer Bewegungsfreiheit

? **Uneinsehbarer, eingezäunter Garten** – perfekt für Kinder und Haustiere

? **Große Sonnenterrasse** – stufenlos begehbar

? Werkstatt & Garage auf dem Grundstück

? **Ausbaufähiger Rohdachboden – ca. 130 m² zusätzliches Wohnpotenzial**

Der großzügige Rohdachboden bietet vielfältige Möglichkeiten für den Ausbau von rund 130 m² zusätzlicher Wohnfläche. Dank der Option eines separaten Eingangs eignet sich der Bereich ideal für ein Mehrgenerationenkonzept, die Vermietung oder die Realisierung einer zweiten Wohneinheit.

? **Eigengrund – kein Pachtzins**

? **Provisionsfreier Verkauf**

Infrastruktur & Lage – ideal für Familien & Naturliebhaber

- Nur **3 Gehminuten zur Buslinie 26A** – direkte Verbindung zur **U1, U2 und S-Bahn**
- **Volksschule** nur eine Gasse entfernt
- Weitere Bildungseinrichtungen im Nahbereich:
 - **Gymnasium Groß-Enzersdorf**

- **Musikschule, Mittelschule, Sonderpädagogisches Zentrum**
- **Mehrere Kindergärten und Tagesbetreuungseinrichtungen** bequem zu Fuß erreichbar
- **Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte & Apotheken** in Gehdistanz
- **Zahlreiche Spielplätze** in unmittelbarer Nähe
- **Nahegelegener Hundeplatz** für Tierfreunde
- **Unmittelbare Nähe zur wunderschönen Lobau – einem der größten Naturschutzgebiete Wiens und ein Paradies für Naturliebhaber, Wanderer, Radfahrer und Erholungssuchende.**

Erkunden Sie die weitläufigen Auenlandschaften, seltene Tier- und Pflanzenarten sowie idyllische Spazier- und Radwege – ein einmaliges Naturerlebnis direkt vor der Haustür!

- Direkt am Stadtrand von Wien, mit **viel Natur**, Wiesen und Spazierwegen – perfekt für Outdoor- & Freizeitaktivitäten

Sparen Sie jetzt bares Geld

- 0 % Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht (statt 1,1 %)
- 0 % Eintragungsgebühr für das Pfandrecht (statt 1,2 %)
- 0 % Vermittlungsprovision (statt 3 %)

? **Ihre Ersparnis: bis zu € 31.245,-!**

Fazit

Dieses liebevoll sanierte, **barrierefreie Einfamilienhaus** überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und die ideale Lage.

Der **uneinsehbare Garten**, das **familienfreundliche Umfeld**, die **ruhige Lage nahe der**

Natur und die hervorragende Erreichbarkeit machen dieses Objekt zu einem seltenen Wohntraum – **auch für Rollstuhlfahrer bestens geeignet!**

? Jetzt Besichtigung vereinbaren:

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U.

? 0664 / 188 27 80

?? erho@erho.at

? www.erho.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <1.000m

Post <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap