? Einfamilienhaus mit Garten & neuer Fassade in 2301 Groß-Enzersdorf – Stadtrandlage mit Top-Anbindung!



Objektnummer: 6556/123

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Bungalow

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2301 Groß-Enzersdorf

Baujahr:1930Zustand:GepflegtWohnfläche:120,00 m²

Zimmer: 5
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

Keller: 100,00 m²

Heizwärmebedarf: G 282,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 2,56

Kaufpreis: 495.000,00 €

Infos zu Preis:

Es können die Gebühren für die Eintragung 1,1% und das Pfandrecht (1,2%) entfallen

Provisionsangabe:

17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U

Stadlauer S 1220 Wien

T +43 664 H +43 664

Gerne stehe Verfügung.





















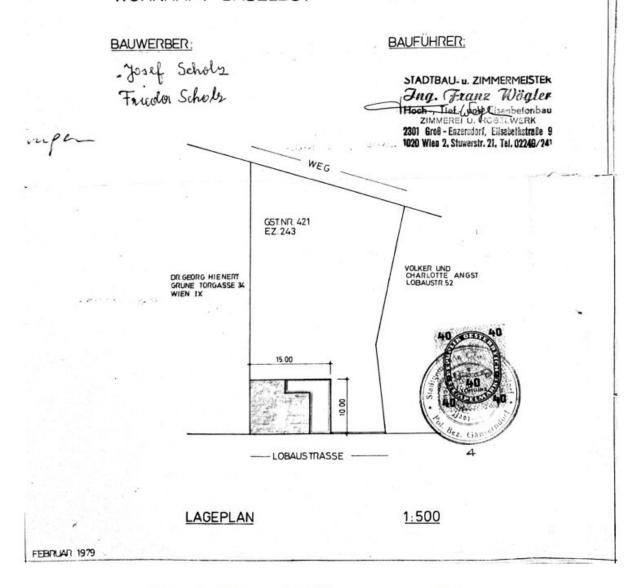




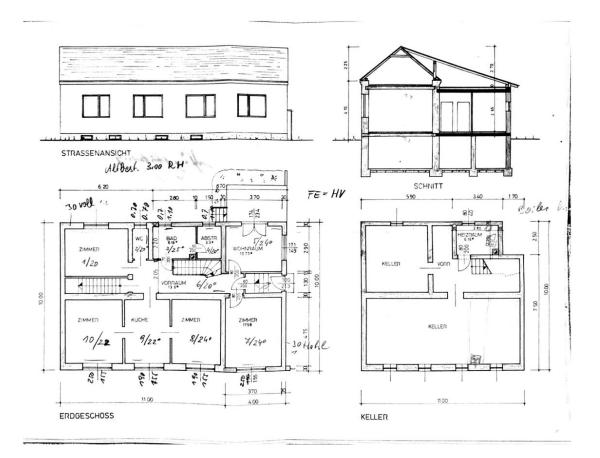


EINREICHPLAN

ÜBER UMBAUARBEITEN AN DEM HAUS GROSS-ENZERSDORF LOBAUSTR.54 GSTNR.421 EZ.243 FÜR HR. JOSEF UND FR. FRIEDA SCHOLZ WOHNHAFT DASELBST



Erstellt mit Scanner Pro



Erstellt mit Scanner Pro

Objektbeschreibung

Wohlfühlen am Stadtrand: 5-Zimmer-Haus mit Terrasse & Parkplatz

In angenehmer, ruhiger Lage von Groß-Enzersdorf – nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt – erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung und aktuellen Sanierungen.

Ideal für Familien, Paare oder Menschen, die ein solides Zuhause mit guter Anbindung suchen.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 120 m² Wohnfläche auf 5 zentral begehbare Zimmer
- Ca. 100 m² Keller viel Stauraum und vielseitig nutzbar
- Terrasse mit Blick ins Grüne
- Eigene Einfahrt mit KFZ-Stellplatz
- Teilweise saniert 2025: Fassade, Fenster, Leitungen, Heizung

Ausstattung im Detail:

- Elektrik im Erdgeschoss neu
- Wasserleitungen im gesamten Haus neu (2025)
- Gastherme neu (2025) effizient & zukunftssicher
- Fenster straßenseitig: Kunststofffenster mit Rollläden (ca. 5 Jahre alt)
- Fenster hofseitig: Neu 2025
- Fassade renoviert 2025
- Separates WC, Bad mit Wanne, eigener Wäscheraum
- Brunnen vorhanden (derzeit nicht aktiv)

Anschluss an das öffentliche Wassernetz

Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in der **Lobaustraße 54, 2301 Groß-Enzersdorf**, einer ruhigen Wohngegend mit sehr guter Nahversorgung.

? Hervorragende Anbindung nach Wien:

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die **Autobuslinie 26A**, die Sie direkt zu den wichtigsten Verkehrsknoten bringt:

- U1 Kagraner Platz
- U2 Aspernstraße
- S-Bahn Hausfeldstraße

So sind Sie rasch und unkompliziert in der Stadt – ideal für Pendler, Schüler oder alle, die urban arbeiten und grün wohnen möchten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie außerdem:

- Supermärkte, Apotheke, Bank, Gastronomie
- Kindergärten und Schulen
- Naherholungsgebiete wie die **Lobau** und die Donauauen

Kaufnebenkosten (gesetzlich geregelt in Österreich):

Beim Immobilienkauf fallen folgende Nebenkosten an:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises
- Eintragungsgebühr im Grundbuch: 1,1 %
- Eintragungsgebühr für Pfandrecht (bei Finanzierung): 1,2 %
- Vertragserrichtung & Treuhandschaft (Notar oder Anwalt): nach Vereinbarung

Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt

? **Tipp:** Bei bestimmten Voraussetzungen (z. B. erstmaligem Eigentumserwerb oder Wohnbauförderung) können **Eintragungsgebühr und Pfandrecht entfallen.** Ich informiere Sie gerne darüber!

Finanzierungsservice:

Ich unterstütze Sie gerne bei der Finanzierung Ihres neuen Zuhauses.

Auf Wunsch vermittle ich Ihnen erfahrene, unabhängige Finanzierungspartner, die für Sie maßgeschneiderte Angebote vergleichen – kostenlos und unverbindlich.

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Ich lade Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – ich freue mich, Sie persönlich kennenzulernen!

? Anita Hosmann

?? 0664 / 188 27 80

? erho@erho.at

? www.erho.at

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Dann kontaktieren Sie mich gerne!

Ich komme **kostenlos & unverbindlich** zu Ihnen und **schätze Ihre Immobilie professionell direkt vor Ort** – ehrlich, transparent und mit Marktkenntnis.

Ob Wohnung, Haus oder Grundstück:

Ich bin für Sie da – persönlich, zuverlässig und mit Herz.

? Melden Sie sich – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.500m Klinik <5.000m Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <4.500m Straßenbahn <5.500m Bahnhof <4.500m Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap