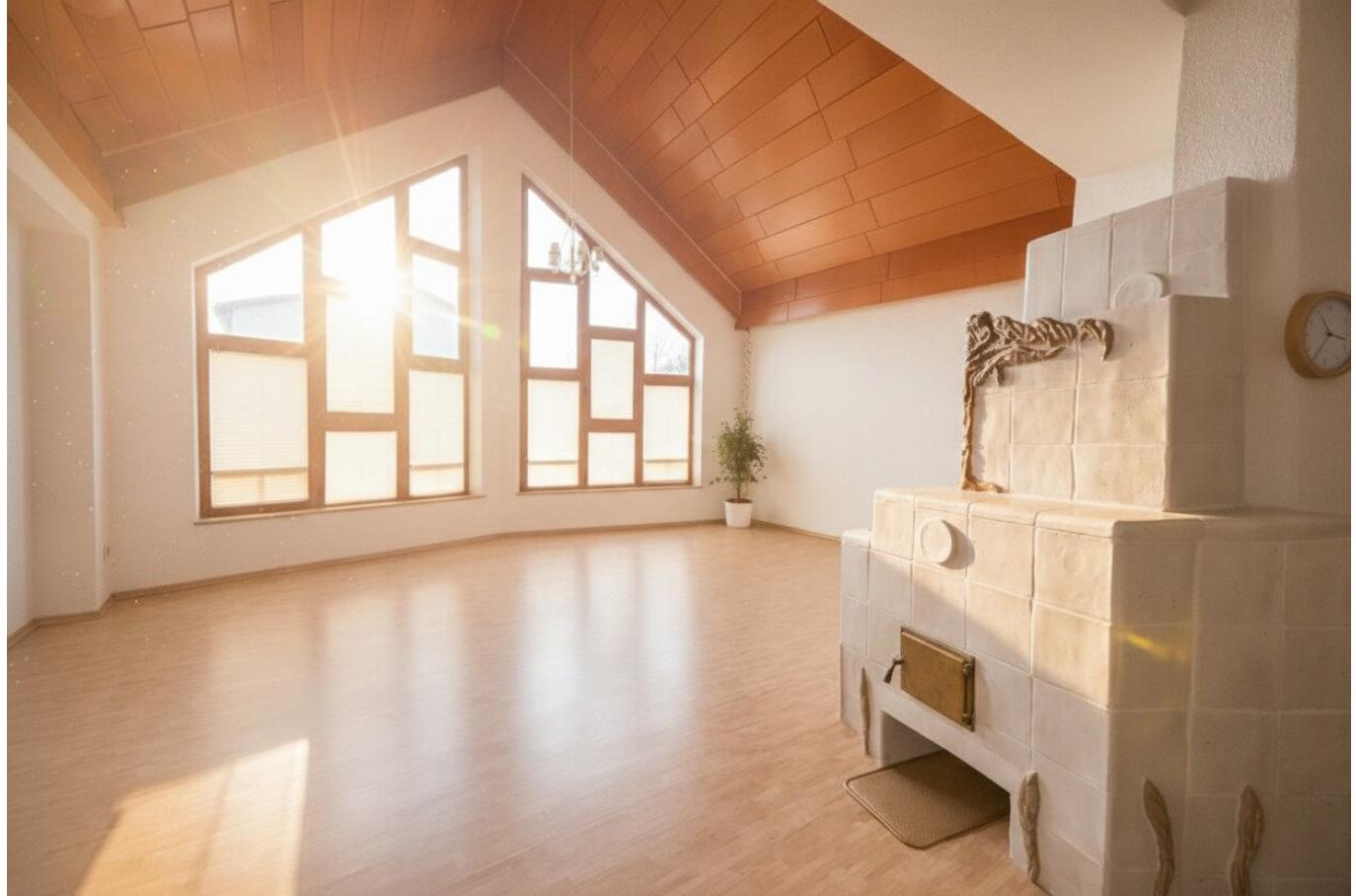


**Einfamilienhaus mit Garten, Garage & Wohnkeller in
Ruhelage nahe der Lobau**



Objektnummer: 6556/156

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2301 Groß-Enzersdorf |
| Baujahr: | 1993 |
| Wohnfläche: | 138,00 m ² |
| Nutzfläche: | 270,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 82,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 86,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,91 |
| Kaufpreis: | 695.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

25.020,00 € inkl. 20% USt.

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





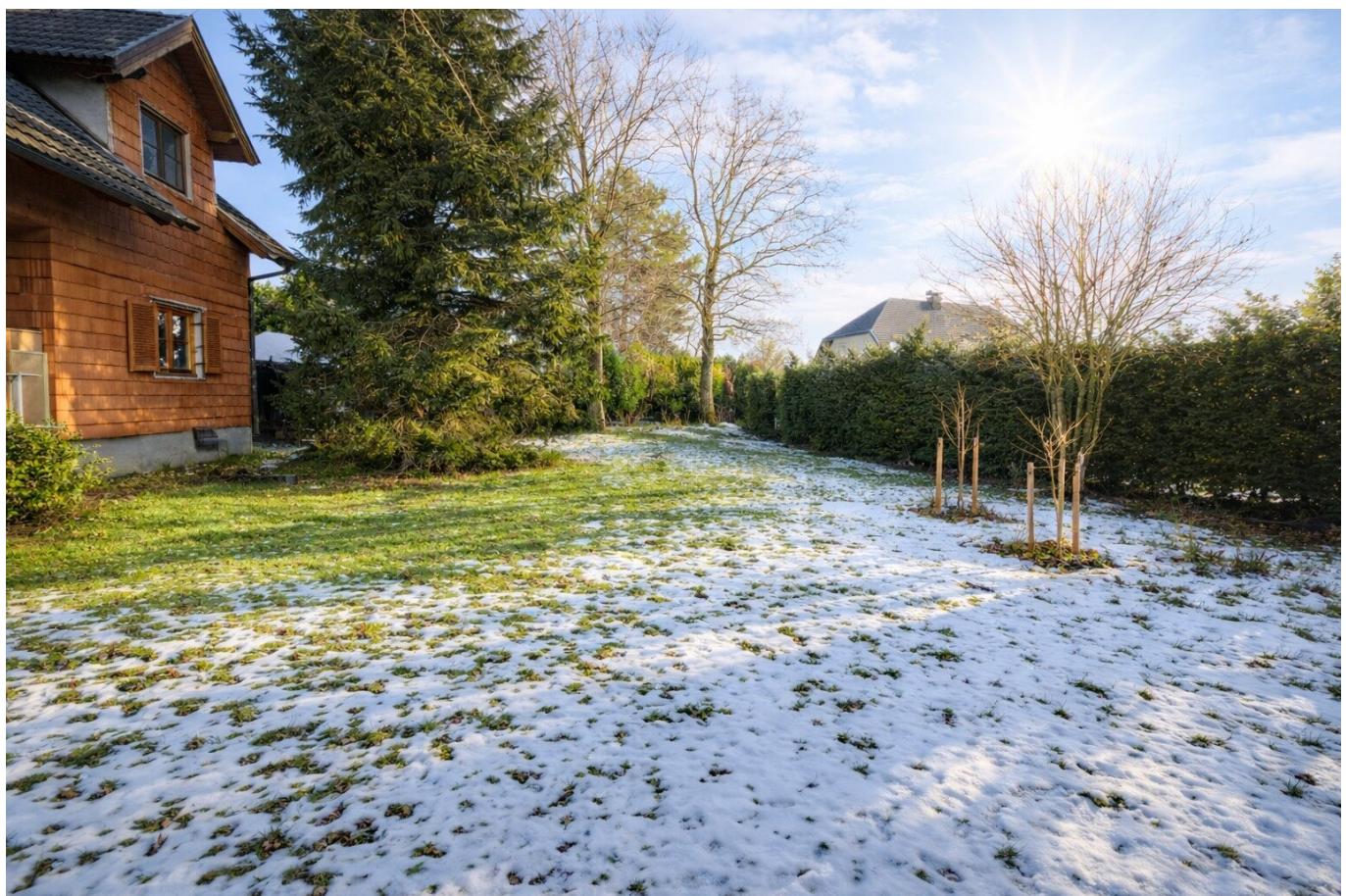


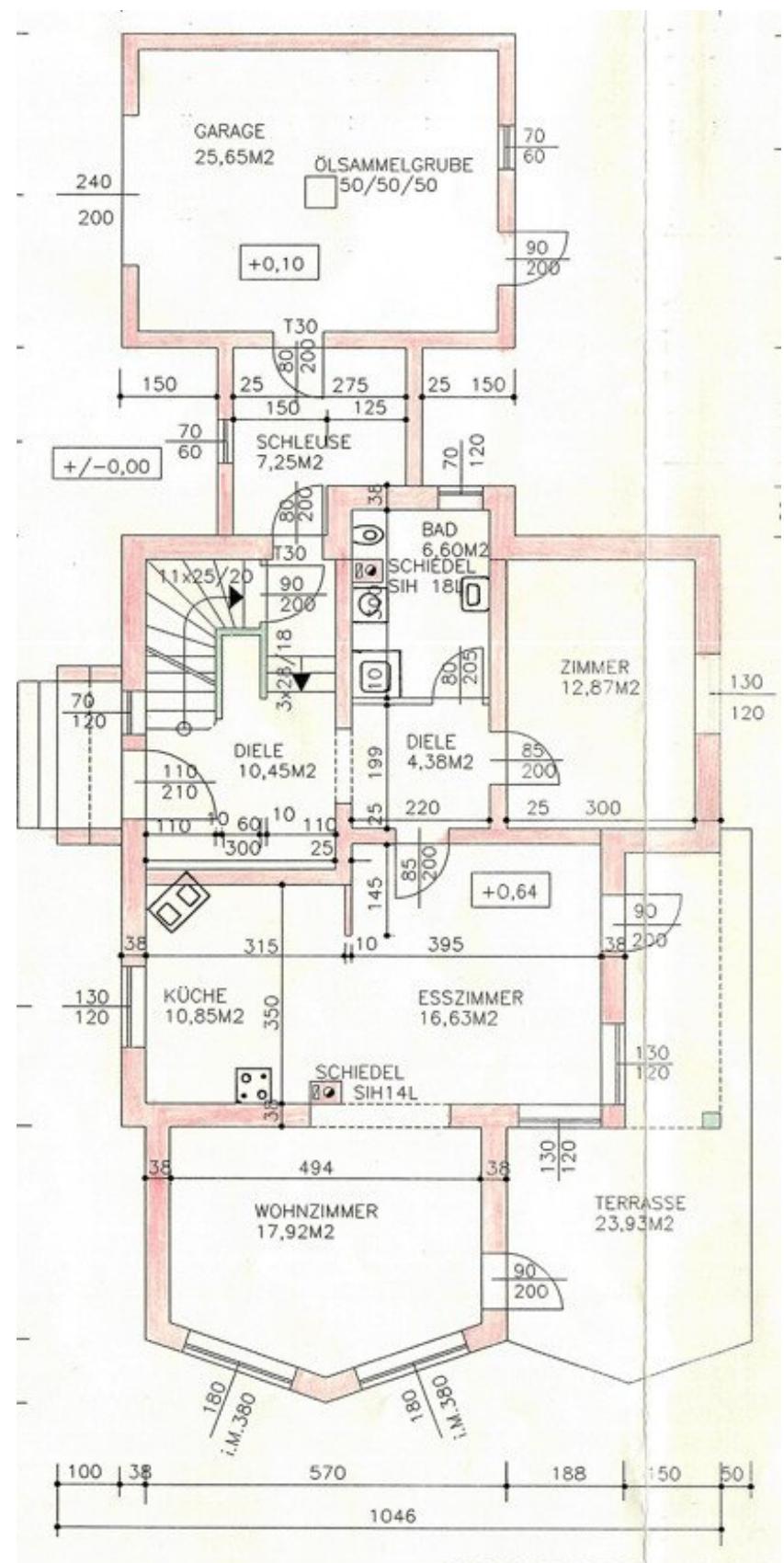




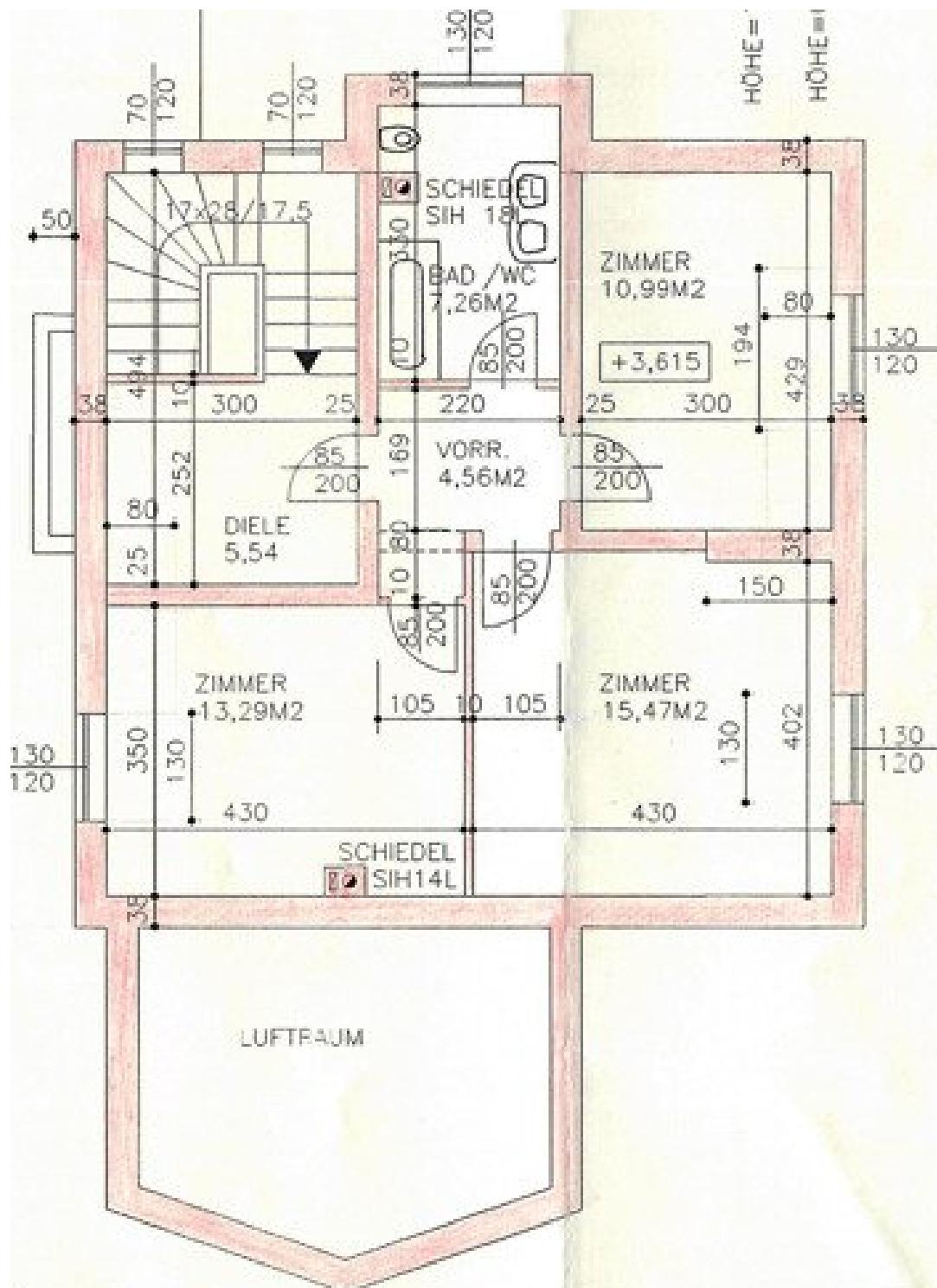




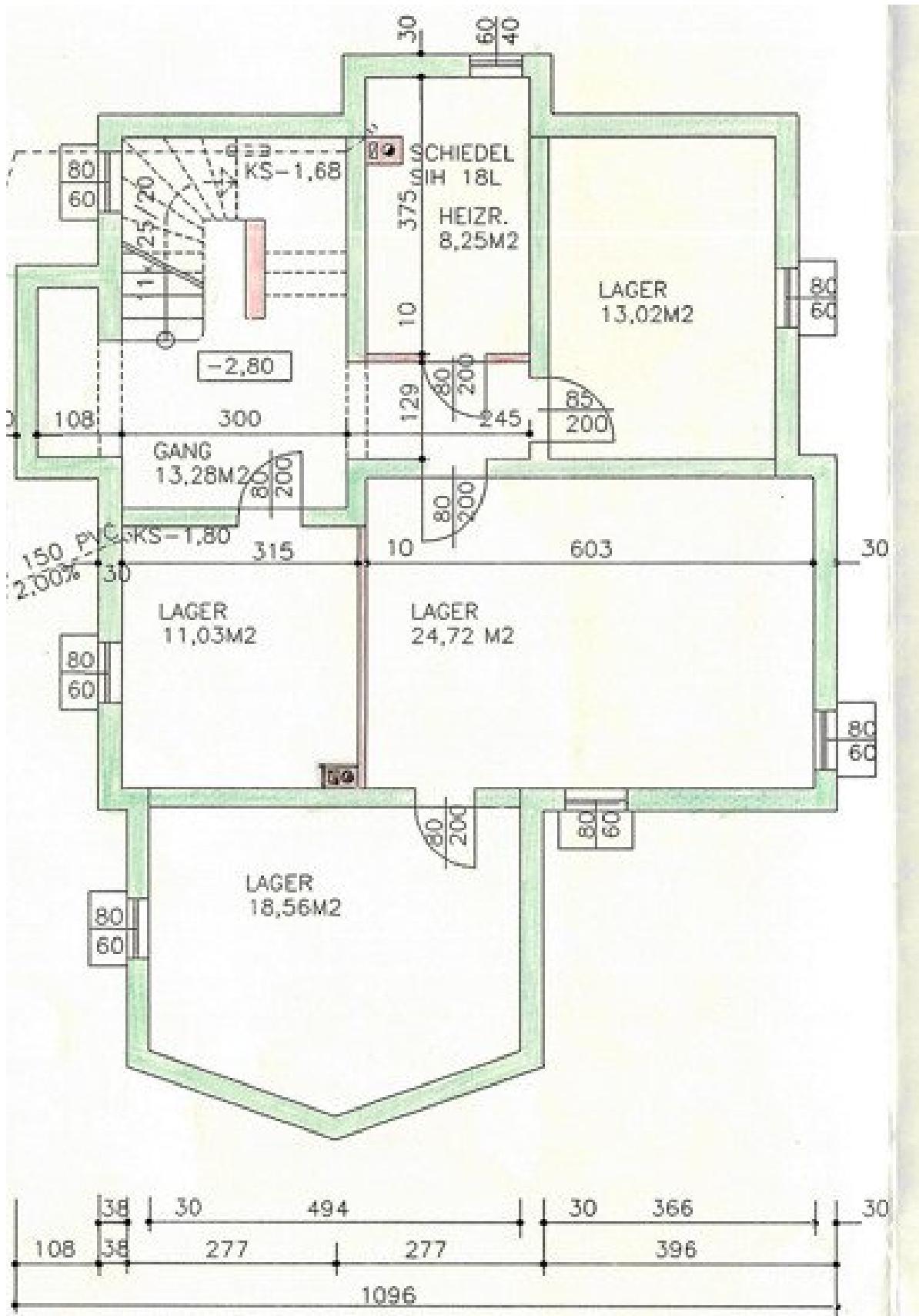




ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Einfamilienhaus mit Garten, Garage & Wohnkeller

Lage: 2301 Groß-Enzersdorf, Ziegelofenstraße

Kaufpreis: EUR 695.000,-

Baujahr: 1993

Bauweise: Ziegelmassiv

Heizung: Gas

Grundstücksfläche: ca. 952 m²

Wohnfläche: ca. 138 m²

Keller: ca. 82 m²

Zimmer: 5

Terrasse: ca. 23,93 m²

Garage: ca. 25,65 m²

Wohnen in Ruhelage am Rande der Lobau

In absoluter **Ruhelage nahe der Lobau (Nationalpark Donau-Auen)** präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum, Komfort und Naturverbundenheit.

Das Haus erstreckt sich über **zwei Wohnebenen plus voll ausgebautem Wohnkeller** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnräume.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss (ca. 80 m²)

- Vorzimmer
- Schlafzimmer/Gästezimmer/Home-Office-Raum
- Großzügiger **offener Wohn-, Ess- und Kochbereich**
- **Einbauküche mit Geräten**, harmonisch in den Wohnraum integriert
- Wohnzimmer mit **gemütlichem Kachelofen (Schiedelofen)**
- Direkter **Ausgang auf die sonnige Terrasse**
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Direkter Zugang zur Garage

Obergeschoss (ca. 58 m²)

- Vorraum
- **3 Zimmer** (ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer)
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Keller (ca. 82 m² – "Wohnkeller")

- 4 vielseitig nutzbare, verflieste Räume
- Heizraum
- Vorraum
- Ideal als Hobby-, Fitness-, Büro- oder Stauraumbereich

Außenbereich – Natur & Erholung

- Sonnige Terrasse, direkt vom Wohnbereich begehbar
- **Großer Garten mit schönem, gewachsenem Baumbestand**
- Viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung
- Teilung des Grundstückes möglich
- Errichtung eines zweiten Wohngebäudes möglich

Garage & Zusatznutzen

- **Große Garage / Werkstatt (ca. 25,65 m²)**
- Zusätzlicher Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und mehr
- Direkter Zugang ins Haus übers Vorzimmer

Lage & Infrastruktur

- Ruhige Wohnlage am Rand der Lobau (Nationalpark Donau-Auen)
- **Buslinie 26A** in kurzer Gehdistanz
- **Marchfeld Center**, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken in der Nähe
- Optimale Verbindung von Natur, Ruhe und urbaner Infrastruktur

Fazit

Ein **gemütliches, solides Einfamilienhaus in begehrter Lage**, das mit offenem Wohnkonzept, Wohnkeller, großem Garten und Nähe zur Natur überzeugt. Eine seltene Gelegenheit für alle, die ruhig wohnen und dennoch bestens angebunden sein möchten.

? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin –

wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen.

Kontakt:

Anita Hosmann ERHO Immobilien

06641882780

www.erho.at

erho@erho.at

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % des Kaufpreises

? Derzeit entfällt diese Gebühr unter bestimmten Voraussetzungen (temporäre Gebührenbefreiung für Eigentumserwerb zu Wohnzwecken – abhängig von Kaufzeitpunkt, Nutzung und gesetzlichen Rahmenbedingungen).

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % – 3 % zzgl. USt

(je nach Rechtsanwalt oder Notar)

Eintragung eines Pfandrechts (bei Finanzierung): 1,2 % der Pfandrechtssumme

Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap