

**Rarität / Traumhafte Villa mit Pool, Garten, Wintergarten,  
Sauna etc. – hervorragende Infrastruktur / Top Lage!**



Villa

**Objektnummer: 1801/101**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3253 Erlauf
<b>Baujahr:</b>	1929
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 220,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,32
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Litau**

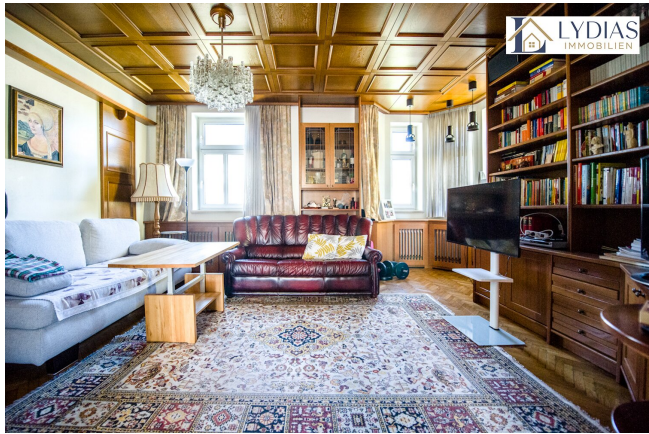
Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

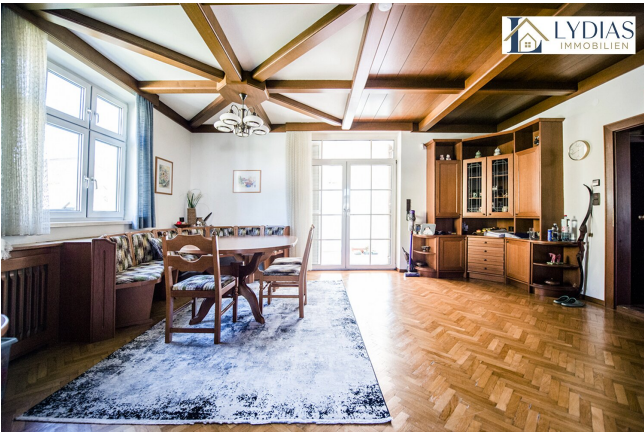
T +43 678 128 38 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







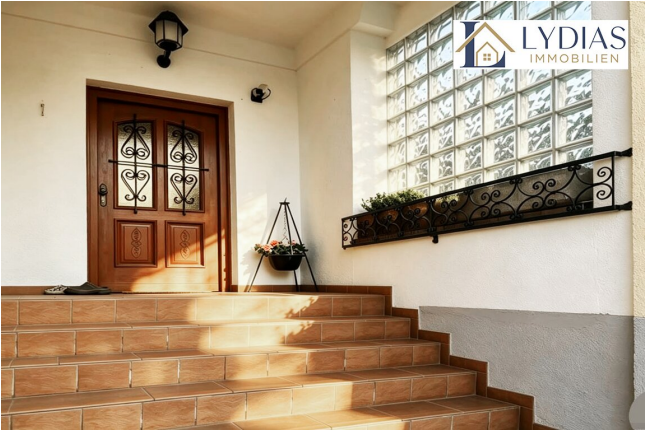




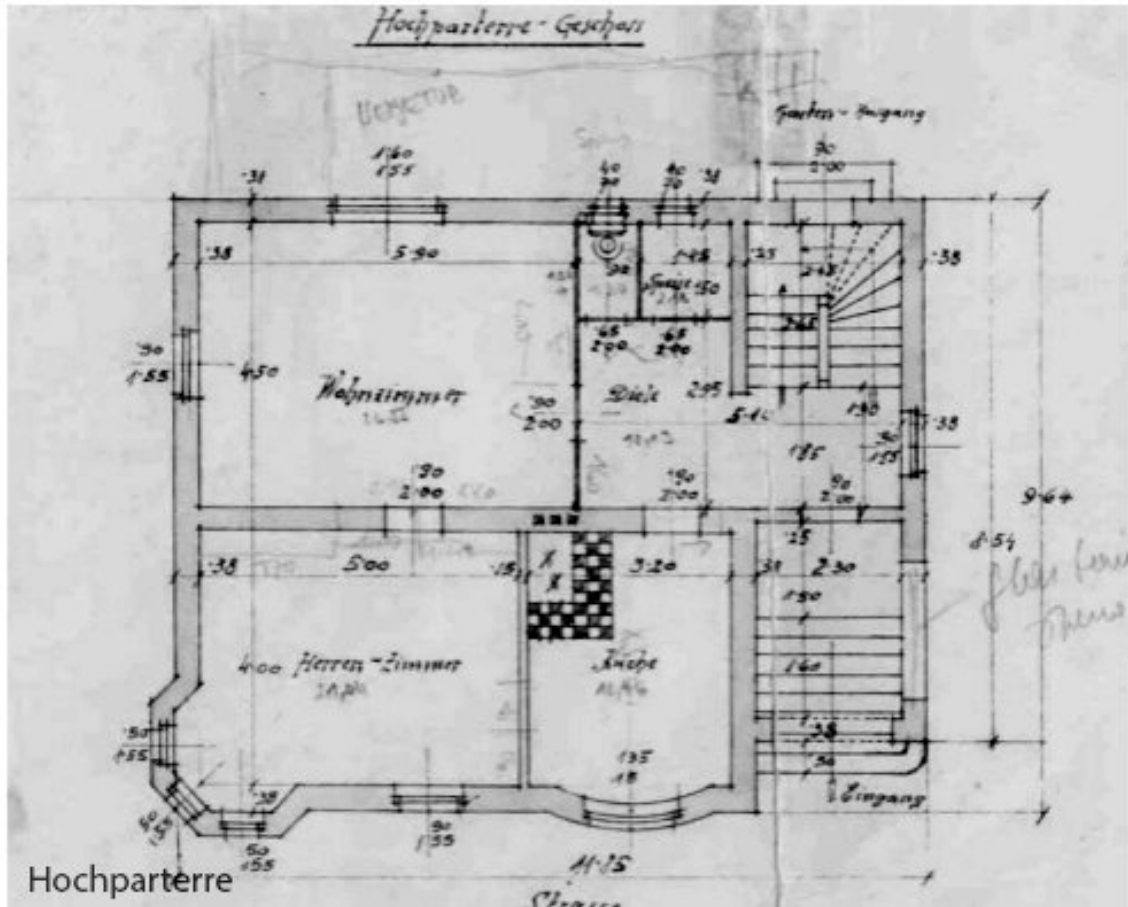




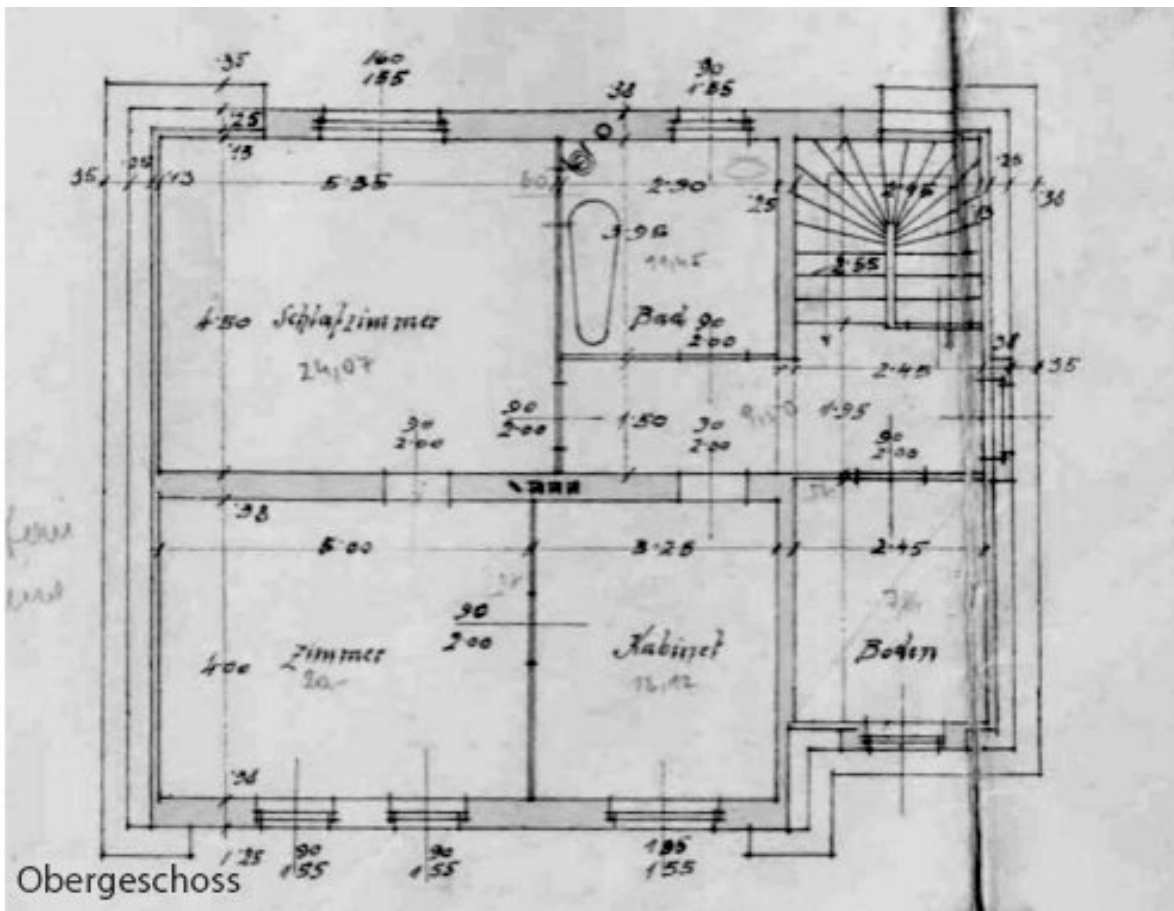


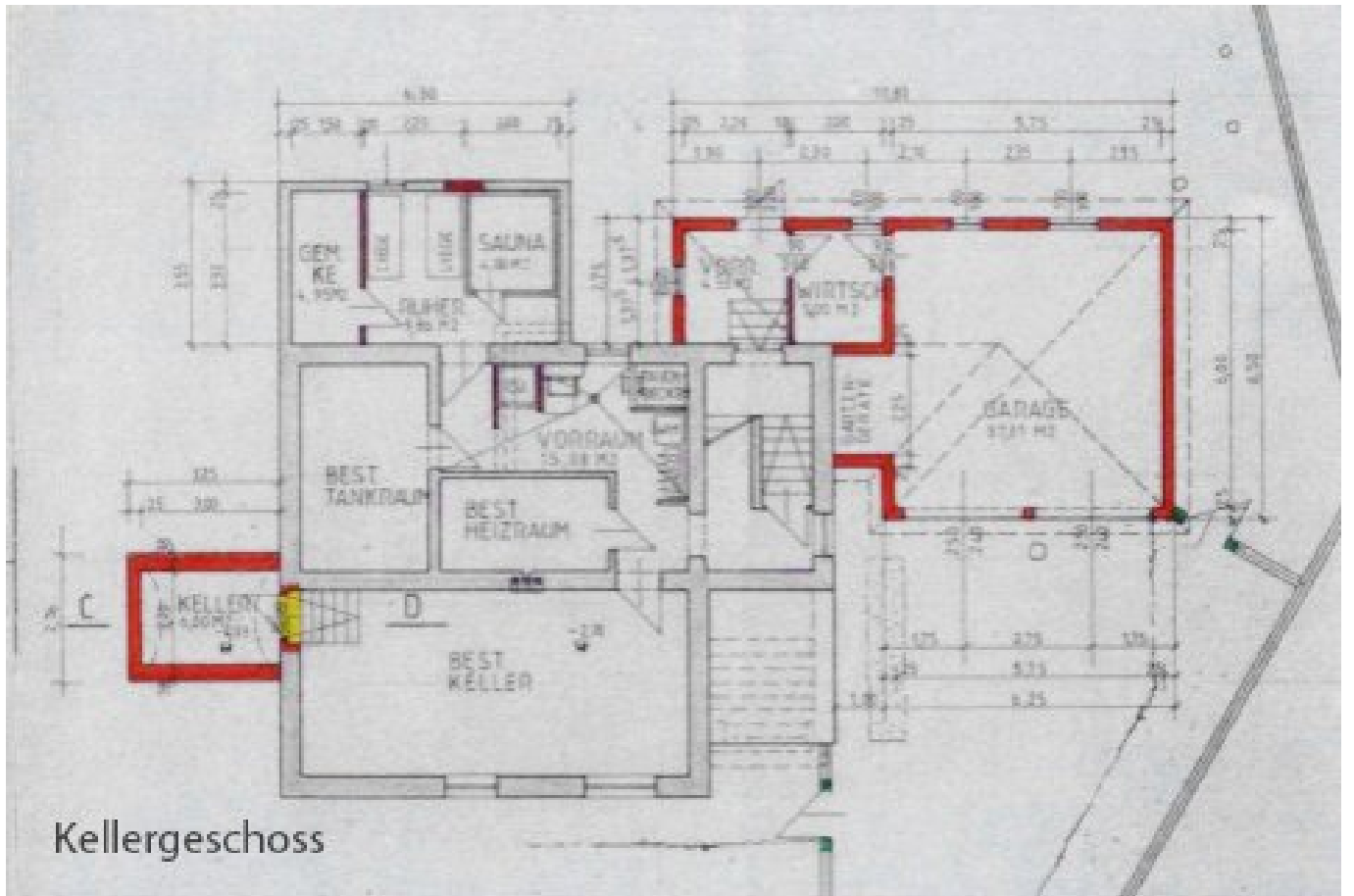


Hochparterre - Geschoss



Hochparterre





Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche und liebevoll gepflegte Villa vereint historischen Charme mit angenehmen Wohnkomfort und bietet ein Zuhause, das sowohl durch seine Großzügigkeit als auch durch seine besondere Atmosphäre überzeugt.

Das ca. 1929 errichtete Einfamilienhaus besticht durch seine durchdachte Architektur und eine nahezu perfekte Raumaufteilung. Bis auf ein Zimmer sind alle Räume zentral begehbar – ideal für ein harmonisches und praktisches Zusammenleben.

In den frühen 1990er-Jahren wurde die Liegenschaft umfassend renoviert und erweitert. Dabei entstanden eine Doppelgarage, ein stilvoller Wintergarten sowie ein praktischer Weinkeller/Erdkeller – Details, die den Wohnkomfort spürbar erhöhen und den Charakter des Hauses unterstreichen.

### Wohnen mit Raum und Möglichkeiten

Auf einem großzügigen Grundstück von rund 940 m<sup>2</sup> stehen Ihnen ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung zzgl. der Flächen des Kellerbereichs. Die Räume verteilen sich auf drei Ebenen – Erdgeschoss, Dachgeschoss sowie ein teilweise unterkellertes Geschoss mit Hobbyraum. Insgesamt bieten die fünf Zimmer zzgl. der Räumlichkeiten im Keller ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder Gäste und lassen viel Raum für individuelle Gestaltung.

### Ein Garten, der begeistert

Der südlich ausgerichtete Garten ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Genießen Sie ganztägig Sonne und entspannte Stunden im Grünen. Der gepflegte Pool (ca. 4 x 8 Meter) mit Überdachung lädt an warmen Tagen zum Abkühlen und Verweilen ein – Ihre private Wohlfühloase direkt vor der Haustür.

### Lichtdurchflutetes Wohnen & gemütliche Details

Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit seiner offenen Gestaltung und direktem Zugang zum Wintergarten. Von hier aus gelangen Sie nahtlos auf die Terrasse, dem Pool und in den Garten – perfekt für gemütliche Abende oder entspannte Stunden mit der Familie.

Ein stilvoller Kachelofen sorgt im Wohnzimmer für wohlige Wärme und eine besonders gemütliche Atmosphäre. Hochwertige Parkettböden im Wohnbereich sowie Laminat in den oberen Zimmern runden das Wohngefühl ab.

### Hinweis:

*Die dargestellten Visualisierungen des großzügigen Wohn- und Essbereichs sowie des Wintergartens wurden virtuell erstellt und dienen der besseren Veranschaulichung. Die Originalaufnahmen sind ebenfalls im Inserat enthalten. Der Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Kennwerte HWB und fGEE werden ergänzt, sobald diese vorliegen.*

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss**

- geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten, Terrasse, Garten und Pool
- Separate Küche mit Essbereich
- Vorraum
- Abstellraum
- Abgang zum Wirtschaftsraum und Durchgang zur Doppelgarage

### **Obergeschoss**

- Vorraum
- 4 Zimmer (davon 1 Durchgangszimmer)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Zugang zum Dachboden

### **Keller**

- Vorraum
- Waschküche
- Sauna
- Hobbyraum mit Kachelofen - Zugang zum Weinkeller/Erdkeller
- Weinkeller/Erdkeller

-Abstellraum

## **Sonstiges**

-Doppelgarage

-weitere Garage (auch möglich für Holz oder Gartengeräte)

-Pool

-Gartenschuppen

-Dachboden mit Ausbaupotenzial

## **Zusätzlicher Raum für Ihre Ideen**

Der Keller bietet nicht nur praktischen Stauraum, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Hobbyraum mit Kachelofen, mehrere Lager- und Abstellräume sowie ein Weinkeller/Erdkeller eröffnen zahlreiche Optionen – vom Fitnessraum bis zur Werkstatt oder zum gemütlichen Rückzugsort.

## **Moderne Technik & nachhaltige Beheizung**

Die Beheizung erfolgt seit etwa fünf Jahren effizient über Fernwärme (zuvor Ölheizung). Die Warmwasseraufbereitung wird über die Fernwärme oder ebenfalls über einen Luftwärmetauscher (Baujahr 2011) sichergestellt.

Zusätzliche Wärmequellen bieten die Kachelöfen im Wohnbereich sowie im Hobbyraum/Kellerüberl die dem Haus eine besondere Gemütlichkeit verleihen.

## **Lage**

Die Immobilie überzeugt durch ihre ausgezeichnete und zugleich ruhige Lage in der Gemeinde Erlauf. Sämtliche wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar.

## **Verkehrsanbindung**

Der Bahnhof Erlauf liegt nur etwa 50–150 Meter entfernt und ist in 1–3 Minuten erreichbar – mit

direkter Verbindung Richtung Wien und Linz (ca. 1 Stunde). Die B1 Bundesstraße (ca. 500–900 m) sowie die A1 Westautobahn (Anschluss Pöchlarn, ca. 5 km) sorgen für eine hervorragende regionale und überregionale Anbindung.

### **Bildung & Kultur**

Volksschule und Kindergarten befinden sich in nur rund 6–7 Gehminuten Entfernung. Auch das Museum Erlauf ist in etwa 8–10 Minuten erreichbar. Ergänzend bieten die nahegelegenen Städte Ybbs/Donau und Wieselburg (ca. 15 km) ein erweitertes Bildungs- und Freizeitangebot. Die Bezirkshauptstadt Melk ist dank der sehr guten Bahnanbindung ebenfalls rasch erreichbar.

### **Freizeit & Sport**

Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote wie Tennisverein, Fußballplatz und Mehrzweckanlage liegen im Umkreis von 5–9 Minuten. Die Nähe zum Erlauf-Fluss mit Auweg bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

### **Infrastruktur & Alltag**

Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Bushaltestellen sowie Gastronomiebetriebe befinden sich im Umkreis von ca. 4–12 Gehminuten. Auch Gemeindeamt, Feuerwehr und Kirche sind schnell erreichbar. Mehrere Spielplätze in der Umgebung unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

### **Gesamtfazit**

Die Liegenschaft punktet mit einer idealen Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität. Alle wichtigen Einrichtungen befinden sich in naher Umgebung – der Bahnhof sogar in unmittelbarer Nähe. Natur, Freizeit und Nahversorgung sind optimal eingebunden und bequem erreichbar.

### **Sonstiges**

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m  
Post <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap